別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
足立(都)　５ － 21　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	榎本不動産鑑定所
足立(都)　５ － 21	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　　榎本　純

鑑定評価額	453,000,000 円	１㎡当たりの価格	590,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	460,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 28日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	足立区扇三丁目２００番５ 「扇３－１８－１９」				②地積（㎡）	767 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,400) 防火 高度(最低7m) （その他） 地区計画等 (100,400)
	1：1	店舗、事務所兼工場 ＲＣ ４	店舗、店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域	西33 m 都道	水道、下水	江北140 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　65ｍ、南　60ｍ、北　65ｍ	②標準的使用	高層店舗付共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、奥行　約　30 m、規模　750 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし。 街路：３３m都道 交通施設：江北駅　南方140 m 法令規制：近商(100,400)　高度(最低7m)　地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	尾久橋通り沿いの路線商業地域である。駅周辺に量販店、店舗、マンション等が集積しており、今後も現環境を維持すると予測する。建築コスト上昇懸念の一方、需要は依然堅調で、地価も上昇傾向で推移している。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	608,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	373,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は足立区内の幹線道路沿いに位置する路線商業地域及びそれに類する圏域と把握される。需要者の中心は自用の法人、個人の他に、投資目的の法人、個人等である。緩やかな景気回復が続いているが、世界情勢、金利上昇等の動向等に留意する必要がある。地価水準については、需要者の業種、目的等により規模や負担力が異なるため、総額、単価ともに幅広いレンジとなっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	尾久橋通り沿いに位置し、一定の繁華性が認められる路線商業地域に存するため、自用目的の他に投資目的の需要者も多く、収益性も加味した価格形成がなされていると考えられる。本件では、類似地域等において多数の信頼性ある取引事例を収集できたことから、比準価格を重視し、収益価格も比較考量し、指定基準地等との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 足立　５ － 19	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳								
	公示価格 535,000 円／㎡	[103.2]／100	100／[100.0]	100／[94.0]	[100.0]／100	587,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0			
								交通	0.0		交通	0.0			
								環境	0.0		環境	-6.0			
								画地	0.0		行政	0.0			
								行政	0.0		その他	0.0			
								その他	0.0						

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 足立(都)　５ － 15	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳								
	前年指定基準地の価格 506,000 円／㎡	[104.7]／100	100／[100.0]	100／[90.0]	[100.0]／100	589,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0			
								交通	0.0		交通	-8.0			
								環境	0.0		環境	+3.0			
								画地	0.0		行政	-5.0			
								行政	0.0		その他	0.0			
								その他	0.0						

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　555,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+6.3 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	金利上昇や建築費の高騰等に対する警戒感がみられる一方で、不動産需要は依然旺盛であり、価格動向は順調に推移している。
			（地域要因）	江北駅に近い尾久橋通り沿いの路線商業地域であり、大きな変動なく推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。