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 － 23　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗原不動産鑑定事務所
足立(都)　５ － 23	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　　栗原　邦広

鑑定評価額	38,700,000 円	１㎡当たりの価格	383,000 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 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	300,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27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	足立区関原三丁目１７５６番１０外 「関原３－２７－１５」				②地積（㎡）	101 (　　)	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		準工 (80,300) 防火 高度(3種最低7m) （その他） 地区計画等 (100,300)
	1：3	店舗、事務所兼共同住宅 Ｗ 3	中規模店舗、中層共同住宅等が混在する商業地域	北16 m 区道	水道、ガス、下水	西新井800 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　55ｍ、南　10ｍ、北　50ｍ				②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　7 m、奥行　約　15 m、規模　105 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１６m区道	交通施設	西新井駅　南方800 m	法令規制	準工 (100,300) 防火 高度(3種最低7m) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	都市計画道路補助１３８号線（環七南通り）の整備事業が進行中であり、交通利便性等が増加していくものと予測する。道路整備の進行に伴って地価は上昇傾向で推移するものと思料する。							

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地	(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	395,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	310,000	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、足立区内の比較的広幅員な道路に接面する路線商業地域一帯と判断した。需要者は地縁的選好性を有する自営業者が主となるが、画地規模によっては不動産業者やディベロッパー等も有力である。広幅員の路線商業地域は土地の供給が少ない地域であり、価格水準を把握することは難しいが、おおよその価格帯は坪単価１２０～１５０万円程度と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性を主に反映した価格であるが、商業地域においては収益性をも考慮のうえ取引される傾向があり、試算価格には収益性も反映されている。一方、収益価格は不動産の本質を形成するものであり、常に考慮されるべきものであるが、想定要素が多く介在する面は否めない。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、地価公示標準地、指定基準地との検討もふまえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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 － 23	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	標準化補正		地域要因の比較	
	公示価格 419,000 円／㎡	[102.5]／100	100／[100.0]	100／[112.1]	[100.0]／100	383,000		標準　街路	0.0	地域　街路	+1.0
								準　交通	0.0	域　交通	-1.0
								化　環境	0.0	要　環境	+11.0
								補　画地	0.0	因　行政	+1.0
								正　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 － 3	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	標準化補正		地域要因の比較	
	前年指定基準地の価格 320,000 円／㎡	[104.1]／100	100／[100.0]	100／[87.1]	[100.0]／100	382,000		標準　街路	0.0	地域　街路	-2.0
								準　交通	0.0	域　交通	-3.0
								化　環境	0.0	要　環境	-11.0
								補　画地	0.0	因　行政	+3.0
								正　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　　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　　%　半年間　　%	③価格変動形成要因の	一般的要因	中東地域の影響等があるものの、円安による海外投資家の不動産取得意欲は強く、不動産取引市場は活発である。
			地域要因	道路整備事業が進行中であり、不動産取引市場は活性化しつつある。今後の発展が期待され、地価は緩やかに上昇している。
			個別的要因	整形な画地であり、代替・競争等の関係にある不動産と比べた優劣に変化はない。個別的要因に特に変動はない。