

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
足立(都) - 15	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 片岡 義雄

鑑定評価額	30,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	261,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6)路線価	[ 令和 6 年1月]	210,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		足立区本木東町 2 9 番 1 5 「本木東町 2 9 - 1」				地積 (㎡)	( 115 )	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		準工 (80,200) 準防	
	1 : 1	住宅 W 2	一般住宅、作業所等が混在する住宅地域		南4.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	西新井1.4 km		(その他) 高度地区3種  (90,200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 30 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 8 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない。		街 基準方位北 4 . 5 m区道	交通 西新井駅 南方1.4 km	法令 準工 (90,200) 準防 高度地区3種				
		事項		路	施設	規制				
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心に作業所、駐車場も見られる既成住宅地域である。住宅需要が堅調であることから、今後は駐車場等の土地に戸建住宅等が建てられ、住宅地化が進行すると予測する。								
(3)最有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地の 個別的要因	方位			+5.0
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 261,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 157,000 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		同一需給圏は日暮里舎人ライナー及び東武伊勢崎線沿線の各駅を最寄り駅とする住宅地域である。需要者は都内通勤の住環境を重視する一次取得者等が中心である。他地域と比較した値ごろ感などから、住宅需要は引き続き堅調に推移している。新築戸建住宅の敷地面積 7 0 ～ 1 0 0 ㎡程度、総額 4 , 0 0 0 万円台前半が取引の中心である。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		信頼性のある取引事例を多数収集し、市場性を反映した実証的な比準価格を得た。収益価格は、2 階建ての共同住宅を想定し適切に試算した。但し、当該地域は最寄り駅からやや距離があり、利便性より居住の快適性が重視される地域であることから、収益価格の信頼性は相対的に劣るものと思料する。以上より、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、標準地及び指定基準地との検討をふまえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示価格 と 格し を た	代表標準地	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 -1.0
	標準地番号 足立	- 4							準 交通 0.0	域 交通 +9.0
	公示価格		[102.9]	100	100	[105.0]	260,000	化 環境 0.0	要 環境 +14.0	
	298,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[118.1]	100		補 画地 +5.0	因 行政 -4.0	
								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	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 +2.0
	足立(都)	- 25							準 交通 0.0	域 交通 +9.0
									化 環境 0.0	要 環境 +25.0
	前年指定基準地の価格		[105.6]	100	100	[105.0]	261,000	補 画地 +5.0	因 行政 -2.0	
	337,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[136.2]	100		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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 250,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	住宅需要は堅調に推移しているが、今後は金利の上昇が予想されることから、価格水準は上限に達しつつあると予測する。				
	- 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				〔地 域 要 因〕	最寄駅からやや離れた作業所等も見られる既成住宅地域で、特段の地域要因の変動はない。				
	代表標準地	標準地			〔個別的 要 因〕	南向きの画地であり、標準的画地と比較して競争力の程度はやや優る。価格形成要因に影響する変動要因は特に認められない。				
	標準地番号	-								
	公示価格	円 / ㎡								
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 %							