

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	31,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	273,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[ 令和 7 年1月]	220,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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。住宅需要は堅調であるものの、金利及び建築費が上昇していることなどから、宅地の細分化が予測される。								
(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 273,000 円 / ㎡						
		収益還元法		収益価格 164,000 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 ㎡程度、総額 4 , 0 0 0 万円台中盤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	対象基準地の規準価格 ( 円 / ㎡ )	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 -1.0	
	標準地番号 足立 - 4						標準 交通 0.0 域 交通 +9.0			
	公示価格 317,000 円 / ㎡		[103.2] 100	100 [105.0]	100 [120.2]	[105.0] 100	272,000		補 画地 +5.0 要 環境 +16.0 正 行政 0.0 因 行政 -4.0 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	標準 街路 0.0 地 街路 +2.0	
	足立(都) - 25						標準 交通 0.0 域 交通 +9.0			
	前年指定基準地の価格 356,000 円 / ㎡		[106.2] 100	100 [105.0]	100 [138.4]	[105.0] 100	273,000		補 画地 +5.0 因 行政 -2.0 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 261,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	住宅需要は堅調に推移しているが、金利及び建築費が上昇していることなどから、今後の需要は徐々に落ち着いてくると予測される。				
	- 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〕	最寄り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 標準地番号 -				〔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。				
	公示価格 円 / ㎡									
変動率		年間 +4.6 %	半年間 %							