

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	やまと総合鑑定株式会社
足立（都） — 16	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 吉川 和弥

鑑定評価額	51,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	310,000 円／㎡
-------	--------------	-----------	-------------

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 4 日	（6）路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	250,000 円／㎡ 倍
（2）実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	（5）価格の種類	正常価格			
（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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		足立区東保木間二丁目 1 9 番 6 「東保木間 2－1 9－3」				②地積 (㎡)	165 ()	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	2 中専 (60, 200) 準防 (その他) 高度地区2種 (70, 200)		
	2 : 1	住宅 L S 2	住宅、共同住宅の他に駐車場も見られる住宅地域	西 6 m 区道	水道、ガス、下水	六町 1.5 km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 20 m、北 50 m			②標準の使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 9 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6 m 区道	交通施設	六町駅北西方 1.5 km	法令規制 2 中専 (70, 200) 準防 高度地区2種	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅を中心とする住宅地域で、地域内に格別の変動要因はなく、当面現状を維持してゆくものと予測する。地価は、価格上昇により売れ行きは鈍化しつつあるものの、依然として上昇基調で推移している。							
(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 +2. 0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 312, 000 円／㎡							
	収益還元法	収益価格 213, 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、つくばエクスプレス「六町」駅と東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅のほぼ中間に位置する区北東部の住宅地域。主たる需要者は、区内及び周辺市区に居住する 3 0 ～ 4 0 代の一次取得者である。供給は、これらの需要者が購入しやすい小規模戸建住宅が中心。これらに対する需要は、低金利等の良好な市場環境を背景に、堅調に推移している。土地は 2 千万円台後半、新築建売住宅は 4 千万円台前半の物件が中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場では戸建住宅等の自用目的での取引が中心で事例も多く、「六町」駅からバス圏内という立地条件にありながらファミリー向けの賃貸用アパート・マンション等も認められるものの、収益価格の規範性は低い。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格の値と格しをた	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 足立 - 35	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 街路交通環境画地行政その他	0. 0 0. 0 0. 0 +2. 0 0. 0 0. 0	地 街路 0. 0 域 交通 0. 0 要 環境 0. 0 因 行政 0. 0 その他 0. 0
	公示価格 302, 000 円／㎡	[102. 6] 100	100 [102. 0]	100 [100. 0]	[102. 0] 100	310, 000			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	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 街路交通環境画地行政その他		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 296, 000 円／㎡			③ 価 変 動 形 状 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	低金利等の良好な市場環境を背景に地価は上昇基調にあるが、価格上昇による売行きの鈍化などに注意が必要である。			
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 足立 - 35 公示価格 302, 000 円／㎡				〔地域要因〕	低層戸建住宅が中心の住宅地域であり、市場における取引も戸建住宅等の自用物件が中心で、特段の市場特性の変化は認められない。			
	②変動率	年間 +4. 7 %	半年間 +2. 6 %		〔個別的要因〕	対象基準地は地域における標準的な画地であり、競合不動産と比較して相応の市場競争力を有している。			