

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]	265,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		足立区西新井本町一丁目1097番18 「西新井本町1-12-14」					地積 (㎡)		76 ()		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		1住居 (80,200) 準防 高度(2種) (その他)	
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅、共同住宅等が 建ち並ぶ住宅地域		南4.9 m 区道		水道、 ガス、 下水		大師前400 m		(90,200)	
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 0 m、南 0 m、北 30 m		標準的使用		低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 7.5 m、奥行 約 10 m、規模		75 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性		特記 特記すべき事項はない。		街 基準方位 北 4.9 m区道		交通 大師前駅南方400 m		法令 1住居 (90,200) 準防 高度(2種)				
	地域要因の将来予測		戸建住宅、共同住宅等を中心とする既存住宅地域で、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。地価水準は安定的に推移すると予測する。										
(3)最も有効使用の判定		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		340,000 円/㎡							
		収益還元法		収益価格		236,000 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、東武伊勢崎線、東武大師線、日暮里・舎人ライナー沿線の最寄駅徒歩圏内の住宅地域である。需要者の中心は区内及び周辺市区に居住する一次取得者や地縁の選好性を有する賃貸需要者、不動産開発業者等である。地価上昇が続く中、需要者の購入可能価格水準の限界に近づいており、取引総額の上昇を抑えるために敷地の細分化傾向等が見られる。取引の中心となる価格帯は土地は3000万円程度、新築戸建は4000万円台半ば程度である。											
(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収集し、市場性を反映した実証的な比準価格を得た。周辺地域にはアパート等の賃貸物件も見られるが、地域の取引の大半は自己居住目的であり、また収益性よりも居住の利便性・快適性を重視する住宅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。従って比準価格を重視して収益価格を参酌し、周辺公示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 示準格 価と 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 街路 0.0	地 街路 +4.0			
	標準地番号 足立 - 46								準 交通 0.0	域 交通 0.0			
価と 格し をた	公示価格		[102.0]	100	100	[105.0]	330,000	化 環境 0.0	要 環境 +2.0				
	350,000 円/㎡		100	[105.0]	[108.2]	100		補 画地 +5.0	因 行政 +2.0				
(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 0.0			
準検 地討	前年指定基準地の価格		[106.2]	100	100	[105.0]	331,000	化 環境 0.0	要 環境 +12.0				
	356,000 円/㎡		100	[105.0]	[114.2]	100		補 画地 +5.0	因 行政 0.0				
(10) 対年 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 314,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的) 要因	住宅取引は堅調に推移しているが、建築費の上昇や可処分所得の伸び悩みにより需要者が購入可能な価格水準に上限が見えてきている。							
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 -					(地域) 要因	大師前駅徒歩圏内の既存住宅地域で、区内住宅地域における競争力は中程度である。地域要因に特段の変動はない。						
	公示価格 円/㎡						(個別的) 要因	南道路で選好性が高く、近隣地域内での競争力は優れる。					
	変動率	年間 +5.4 %	半年間 %										