

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]	310,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 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		足立区西新井一丁目3番8外 「西新井1-32-3」					地積 (㎡)		110 ()		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 (60,200) 準防 高度(2種) (その他)				
	1:1	住宅 W2	一般住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域		南6m 区道		水道、 ガス、 下水	大師前430m		(70,200)				
(2) 近隣地域	範囲		東 40m、西 110m、南 100m、北 90m					標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10m、奥行 約 10m、規模		100㎡程度、形状		正方形							
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位 北 6m区道		交通	大師前駅北方430m		法令	1住居 (70,200) 準防 高度(2種)			
	地域要因の将来予測		大師前駅北方に広がる低層住宅地として成熟しており、今後も現状のままで推移するものと予測される。底堅い住宅地需要を背景に、地価は継続して上昇している。											
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因		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		380,000 円/㎡								
		収益還元法		収益価格		243,000 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、足立区内で、主として東武伊勢崎線「大師前」駅から徒歩圏の足立区中部に位置する住宅地域。需要者の中心は、足立区内の居住者で40代～50代の一次取得者層である。このほか、周辺市区からの流入もみられる。戸建住宅用地が取引の中心であり、出物が少なく、需要は底堅い。土地は1㎡当たり350～400千円程度、新築戸建住宅は5,000万円～6,000万円程度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		自己使用目的の戸建住宅地が取引の中心で、西新井エリアを中心とする住宅地域より同種の取引事例を収集・採用した。一方、アパート・マンション等の賃貸用物件もみられ、賃貸事例の収集も可能であるが、収益用地としての取引は僅少である。したがって、本件では、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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	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	0.0		
	標準地番号								準 交通	0.0	域 交通	0.0		
	足立 - 34								化 環境	0.0	要 環境	0.0		
価と 格し をた	公示価格		[102.2]	100	100	[105.0]	378,000	補 画地	+5.0	因 行政	0.0			
	370,000 円/㎡		100	[105.0]	[100.0]	100		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		地 街路			
									準 交通		域 交通			
									化 環境		要 環境			
前か	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		補 画地		因 行政				
	円/㎡		100	[]	[]	100		正 行政		その他				
								その他						
(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 356,000 円/㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	不動産取引は活発で、地価は上昇しているものの、物価上昇、金融資本市場の変動等による不動産市場への影響が懸念される。							
	- 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)	大師前駅北方に存する西新井大師背後の低層住宅地域で、地域要因に特段の変動はみられない。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 足立 - 34							(個別的 要因)	南道路であるが、個別的な要因について変動はなく、標準的な画地である。同一需給圏内での市場競争力は概ね中位程度。					
	公示価格 370,000 円/㎡													
変動率		年間 +6.2 %	半年間 +2.2 %											