別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
足立(都)　－ 15　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	とうかつ不動産鑑定
足立(都)　－ 15	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　岡村　淑子

鑑定評価額	32,700,000 円	１㎡当たりの価格	284,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	230,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	足立区本木東町２９番１５ 「本木東町２９－１」				②地積（㎡）	115 (　　)	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		準工 (80,200) 準防 高度(3種) （その他） (90,200)
	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		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　70ｍ、南　30ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない。 街路：基準方位北４．５m区道 交通施設：西新井駅　南方1.4 km 法令規制：準工 (90,200) 準防 高度(3種)		
	⑤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り、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	292,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	221,000 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的選好性を有する買替需要者、不動産開発業者等である。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。取引の中心となる価格帯は土地は２５００万円程度、新築戸建は４０００万円台までである。
(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階建共同住宅を想定し賃貸条件・利回り等適切に試算した。但し、当該地域は最寄り駅からやや距離があり、収益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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 足立　－　4	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	地域要因の比較
	公示価格 337,000 円／㎡	[102.0]／100	100／[105.0]	100／[121.6]	[105.0]／100	283,000		標準　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 +5.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地域　街路 -1.0 交通 +9.0 要因　環境 +15.0 行政 -2.0 その他 0.0

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 足立(都)　－　25	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	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 378,000 円／㎡	[105.8]／100	100／[105.0]	100／[141.2]	[105.0]／100	283,000		標準　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 +5.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地域　街路 +2.0 交通 +9.0 要因　環境 +27.0 行政 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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　273,000 円／㎡ 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+4.0 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	住宅取引は堅調であるが、物価高による可処分所得の減少や金利の上昇により需要者が購入可能な価格水準に上限が見えつつある。
			（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。
			（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れる。個別的要因に変動はない。