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)　－ 21　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗原不動産鑑定事務所
足立(都)　－ 21	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　栗原　邦広

鑑定評価額	26,200,000 円	１㎡当たりの価格	345,000 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]	280,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27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	足立区西新井本町一丁目１０９７番１８「西新井本町１－１２－１４」			②地積(㎡)	76 ( )	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	１住居 (80,200) 準防 高度(2種) （その他） (90,200)
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　0ｍ、南　10ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：基準方位　北　４．９m区道　交通施設：大師前駅　南方400 m　法令規制：１住居 (90,200) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	当面は現状の地域特性である、一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域のまま推移するものと予測する。地価は上昇傾向で推移していくものと思料する。		

(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　348,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　265,000　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的選好性を有する買替需要者、不動産開発業者等である。地域要因に特段の変動要因はなく、住宅地の需給動向は安定的である。取引の中心価格帯は更地で坪単価１００～１２０万円程度、新築戸建住宅は５，０００万円台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	付近にはアパート、マンション等の賃貸住宅もみられるが、賃料水準は低く収益価格が比準価格に比して低位に試算された。中心的な需要者による取引は、主に自己使用目的の取引が多く、収益性よりも市場性がより重視され意思決定がなされる。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、地価公示標準地、指定基準地との検討をも踏まえ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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 足立　－ 46	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 街路 0.0 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 +4.0 交通 -2.0 要 環境 +8.5 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 374,000 円／㎡	[102.0]/100	100/[105.0]	100/[110.6]	[105.0]/100	345,000			

(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 街路 0.0 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 -2.0 要 環境 +18.5 因 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 378,000 円／㎡	[105.8]/100	100/[105.0]	100/[116.1]	[105.0]/100	344,000			

(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 331,000 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 +4.2 % 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、建築費の高騰や金利の上昇等により、需要者の購入可能な価格水準に上限が見えはじめている。
			(地域要因)	大師前駅徒歩圏内の既成住宅地域で、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見られない。
			(個別的要因)	南向きの画地のため選好性が高く、近隣地域内での競争力は優る。