

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	供田不動産鑑定事務所
足立(都) - 3	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 供田 茂彰

鑑定評価額	45,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	308,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線 価	[令和 6 年1月]	250,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		足立区島根四丁目 2 7 3 番 1 外 「島根 4 - 1 4 - 8」				地積 (㎡)	148 ()	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 中専 (60,200) 準防 高度(2種) (その他)	
	台形 1 : 1	住宅 L S 2	一般住宅のほかに共同住宅が多い住宅地域		南東 4.6 m 区道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	西新井 870 m		(80,184)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 14 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北 4 . 6 m 区道		交通施設	西新井駅北東方 870 m		法令規制 1 中専 (70,184) 準防 高度(2種)	
	地域要因の将来予測		西新井駅の北東方に広がる低層住宅地域であり、今後も住宅地として推移していくものと予測される。環七北通りの成熟に伴い、交通利便性が高まっており、地価は継続して上昇している。							
(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 角地		+4.0 +3.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 311,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 192,000 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、足立区中央部に広がる住宅地域。需要者の中心は、足立区内の居住者で 4 0 代 ~ 5 0 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、供給が少なく、需要は底堅い。土地は 2 , 5 0 0 万円 ~ 3 , 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 4 , 5 0 0 万円 ~ 5 , 5 0 0 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、島根・栗原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、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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 標準地番号 足立	標準地 - 37	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 +5.0 因 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 299,000 円 / ㎡	[101.6] 100	100 [102.0]	100 [103.9]	[107.1] 100	307,000				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 足立(都)	- 17	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +1.0 要 環境 +15.0 因 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 327,000 円 / ㎡	[104.9] 100	100 [101.0]	100 [118.5]	[107.1] 100	307,000				
(10) 対年ら 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 296,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	国内景気の緩やかな回復を背景に、地価は上昇している。物価上昇、金融資本市場の変動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〕	西新井駅北東方に広がる低層住宅地域であり、環七北通りの成熟に伴い交通利便性が高まった。				
	代表標準地 標準地番号	標準地 -			〔個別的要 因〕	南東道路の角地であるが、その他の個別的要因について特段の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中位程度。				
	公示価格 円 / ㎡									
変動率		年間 +4.1 %	半年間 %							