

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) - 25	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	39,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	356,000 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]	285,000 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	倍率種別	倍
(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		足立区西新井一丁目 3 2 番 8 外「西新井 1 - 3 2 - 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 W 2	一般住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域		南6 m 区道	水道、ガス、下水	大師前430 m		(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 110 m、南 100 m、北 90 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 10 m、規模 100 m程度、			形状 正方形				
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	基準方位 北 6 m区道	交通施設	大師前駅北方430 m	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 360,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 214,000 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 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、出物が少なく、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 5 , 0 0 0 万円 ~ 6 , 0 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、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) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	足立 - 34	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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 +5.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 347,000 円 / ㎡		[102.6] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	356,000			
(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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 +5.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(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 337,000 円 / ㎡				価格変動状況要因の	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	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 347,000 円 / ㎡									
		変動率	年間 +5.6 %	半年間 +2.6 %						