

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) - 26	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	15,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	264,000 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]	215,000 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		足立区西保木間二丁目 1 2 0 4 番 4 3 「西保木間 2 - 1 9 - 1 0」				地積 (㎡)	60 ()	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) 地区計画等 (70,180)	
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅、店舗が混在する住宅地域		東4.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	竹ノ塚1.3 km			
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 0 m、南 30 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 6 m、奥行 約 10 m、		規模 60 m程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記	特にない		街	基準方位 北 4 . 5 m区道	交通	竹ノ塚駅北東方1.3 km	法令	1 中専 (70,180) 準防 高度(2種) 地区計画等
		事項			路		施設		規制	
	地域要因の将来予測	竹ノ塚駅北東方に広がる低層住宅地域。今後も住宅地としての熟成度が高ま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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 267,000 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格 183,000 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、足立区中央北部に存し、主として東武伊勢崎線「竹ノ塚」「谷塚」駅を最寄とする住宅地域。需要者の中心は、足立区内の居住者で3 0 代～ 4 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るが、需給ともに大きな変動要因はなく、安定的な需給動向で推移している。土地は2 , 0 0 0 万円～ 3 , 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は4 , 0 0 0 万円～ 5 , 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、西保木間・保木間・花畑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) 公規価示価格と格しをた	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	標準 街路 0.0	地域 街路 +1.0
	標準地番号								準化 交通 0.0	域 交通 +5.0
	足立 - 39								環境 0.0	要 環境 +28.0
	公示価格		[101.8] 100	100 [101.0]	100 [137.1]	[102.0] 100	262,000	補画地 +1.0	要因 行政 +1.0	
	350,000 円 / ㎡							正行政 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	標準 街路 0.0	地域 街路 +2.0
	足立(都) - 24								準化 交通 0.0	域 交通 -2.0
									環境 0.0	要 環境 -6.0
	前年指定基準地の価格		[104.7] 100	100 [100.0]	100 [94.9]	[102.0] 100	264,000	補画地 0.0	要因 行政 +1.0	
	235,000 円 / ㎡							正行政 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 255,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 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〕	竹ノ塚駅北東方に広がる低層住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。				
	代表標準地	標準地			〔個別的要因〕	東道路であるが、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。				
	標準地番号	-								
	公示価格	円 / ㎡								
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 %							