

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	16,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	278,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	225,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 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 ㎡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 . 5 m 区道		交通施設	竹ノ塚駅北東方 1.3 km		法令規制	1 中専 (70,180) 準防 高度(2種) 地区計画等		
	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 280,000 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」「六町」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 1 ㎡当たり 2 5 0 ~ 3 0 0 千円程度、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、東保木間・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 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号 足立	標準地 - 39	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	地 街路 +1.0		
	公示価格 370,000 円 / ㎡	[102.9] 100	100 [101.0]	100 [138.2]	[102.0] 100	278,000	準 交通 0.0		域 交通 +5.0			
		補 環境 0.0	要 環境 +29.0									
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 足立(都)	- 24	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	地 街路 +2.0		
	前年指定基準地の価格 246,000 円 / ㎡	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [94.9]	[102.0] 100	277,000	準 交通 0.0		域 交通 -2.0			
		補 画地 0.0	要 環境 -6.0									
(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 264,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	不動産取引は活発で、地価は上昇しているものの、物価上昇、金融資本市場の変動等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 標準地番号	標準地 -	公示価格 円 / ㎡		〔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。						
	変動率	年間 +5.3 %	半年間 %									