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)　－ 3　宅地-1

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１１	氏名	不動産鑑定士　供田　茂彰

鑑定評価額	51,400,000 円	１㎡当たりの価格	347,000 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 29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	足立区島根四丁目２７３番１外 「島根４－１４－８」			②地積（㎡）	148 (　　)	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中専 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） (80,184)
	台形 １：１	住宅 ＬＳ 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	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない 街路：基準方位　北 ４．６m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)		
	⑤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 +4.0 角地 +3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	350,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	224,000 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４０代～５０代の一次取得者層である。このほか周辺市区、都心等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、取引は活発である。土地は、標準的画地規模で１㎡当たり３００千円～４００千円程度、新築戸建住宅は４，５００万円～５，５００万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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 足立 － 37	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								
	公示価格 328,000 円／㎡	[102.4]／100	100／[102.0]	100／[101.9]	[107.1]／100	346,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+1.0
								環境	0.0		環境	+3.0
								画地	+2.0		行政	-2.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 足立(都) － 17	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								
	前年指定基準地の価格 362,000 円／㎡	[105.5]／100	100／[101.0]	100／[117.5]	[107.1]／100	345,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
								交通	0.0		交通	+1.0
								環境	0.0		環境	+14.0
								画地	+1.0		行政	+1.0
								行政	0.0		その他	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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 329,000 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 +5.5 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	地価は天井感が伺えるものの、取引は活発である。中東情勢や物価上昇、金利変動等の影響による市場への影響に注視が必要である。
			（地域要因）	西新井駅北東方に広がる低層住宅地域であり、環七北通りの整備に伴い交通利便性が高まっている。
			（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。