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)　－ 25　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)　－ 25	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　供田　茂彰

鑑定評価額	44,000,000 円	１㎡当たりの価格	400,000 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]	320,000 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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	足立区西新井一丁目３２番８外「西新井１－３２－３」			②地積(㎡)	110 (　　)	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	①範囲	東　40 m、西　110 m、南　100 m、北　90 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　10 m、規模　100 ㎡程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ６m区道	交通施設	大師前駅北方430 m	法令規制 １住居 (70,200) 準防 高度(2種)
	⑤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　404,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　259,000 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、出物が少なく、需要は底堅い。土地は１㎡当たり３５０～４５０千円程度、新築戸建住宅は５，０００万円～６，０００万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、大師前駅を最寄り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、代表標準地との検討も踏まえ、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　－ 34	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	標　街路 0.0	地　街路 0.0
	公示価格 390,000 円／㎡	[102.6]/100	100/[105.0]	100/[100.0]	[105.0]/100	400,000		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
								その他 0.0	
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	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	標　街路	地　街路
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			準　交通	域　交通
								化　環境	要　環境
								補　画地	因　行政
								正　行政	その他
								その他	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　378,000 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　足立　－ 34 公示価格　390,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	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。
	②変動率　年間　+5.8 %　半年間　+2.6 %		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。
			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。