

| 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] | 480,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (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      |          |                |        |            |                            |

|                    |                      |                  |   |                         |                  |                          |               |                                     |
|--------------------|----------------------|------------------|---|-------------------------|------------------|--------------------------|---------------|-------------------------------------|
| (1)<br>基<br>準<br>地 | 所在及び地番並びに<br>「住居表示」等 |                  | 足立区西竹の塚二丁目 1 3 8 8 番 1 8 外<br>「西竹の塚 2 - 2 - 8 」 |                         |                  | 地積<br>( m <sup>2</sup> ) | 713<br>( 12 ) | 法令上の規制等                             |
|                    | 形状                   | 敷地の利用の現<br>況     | 周辺の土地の利用の状<br>況                                 | 接面道路の状況                 | 供給<br>処理施<br>設状況 | 主要な交通施設との<br>接近の状況       |               | 商業<br>( 80,500 )<br>防火              |
|                    | 1 : 2                | 店舗兼共同住宅<br>R C 6 | 店舗ビル、店舗兼共同住<br>宅等が建ち並ぶ商業地域                      | 南西 16.5 m<br>区道、<br>背面道 | 水道、<br>ガス、<br>下水 | 竹ノ塚 170 m                |               | ( その他 )<br>地区計画等<br><br>( 100,458 ) |

|                         |           |   |  |                           |       |                 |                 |
|-------------------------|-----------|---|--|---------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| (2)<br>近<br>隣<br>地<br>域 | 範囲        | 東 0 m、西 70 m、南 30 m、北 50 m  |  |                           | 標準の使用 | 中高層店舗兼共同住宅地     |                 |
|                         | 標準的画地の形状等 | 間口 約 20 m、奥行 約 20 m、  |  | 規模 400 m <sup>2</sup> 程度、 |       | 形状 正方形          |                 |
|                         | 地域的特性     | 特記 駅周辺整備事業が進行中。   |  | 街 1 6 . 5 m区道             |       | 交通 竹ノ塚駅 西方170 m | 法令 商業 (100,500) |
|                         | 事項        |   |  | 路                         |       | 施設              | 規制 防火 地区計画等     |
|                         | 地域要因の将来予測 | 線路の高架化が完了し、駅周辺整備事業が進行中であり、一層の高度利用が可能になっていくものと予測する。ただし、現時点では地価への影響は限られており、短期的には緩やかな上昇で推移するものと思料する。 |  |                           |       |                 |                 |

|                |             |          |                            |                 |                      |                      |
|----------------|-------------|----------|----------------------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| (3) 最も有効使用の判定  | 中高層店舗兼共同住宅地 |          |                            | (4) 対象基準地の個別的要因 | セットバック<br>二方路<br>容積率 | -2.0<br>+3.0<br>-3.0 |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法     | 比準価格     | 608,000 円 / m <sup>2</sup> |                 |                      |                      |
|                | 収益還元法       | 収益価格     | 480,000 円 / m <sup>2</sup> |                 |                      |                      |
|                | 原価法         | 積算価格     | / 円 / m <sup>2</sup>       |                 |                      |                      |
|                | 開発法         | 開発法による価格 | / 円 / m <sup>2</sup>       |                 |                      |                      |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、足立区内の鉄道駅周辺等に位置する商業地域一帯と判断した。需要者は地縁の選好性を有する自営業者が主となるが、地味規模によっては不動産業者やディベロッパー等も有力である。特にマンション用地としてとらえた場合、交通利便性の高い駅周辺地域として注目が集まっている。近隣地域及びその周辺は土地の供給が少ない地域であり、価格水準を把握することは難しいが、凡その価格帯は坪単価 1 8 0 ～ 2 2 0 万円程度と史料される。 |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は市場性を主に反映した価格であるが、商業地域においては収益性をも考慮のうえ取引される傾向があり、試算価格には収益性も反映されている。一方、収益価格は不動産の本質を形成するものであり、常に考慮されるべきものであるが、想定要素が多く介する面は否めない。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、地価公示標準地、指定基準地との検討もふまえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。                   |

[illegible]

|                            |               |          |           |             |                  |                           |         |          |            |
|----------------------------|---------------|----------|-----------|-------------|------------------|---------------------------|---------|----------|------------|
| (9)                        | 指定基準地番号       | 時点<br>修正 | 標準化<br>補正 | 地域要<br>因の比較 | 個別的<br>要因の<br>比較 | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円 / ㎡) | 内<br>訳  | 標 街路 0.0 | 地 街路 +1.0  |
| 指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討 | 足立(都) 5 - 15  |          |           |             |                  | 591,000                   |         | 準 交通 0.0 | 域 交通 -7.0  |
|                            |               |          |           |             |                  |                           |         | 化 環境 0.0 | 要 環境 -3.5  |
|                            |               |          |           |             |                  |                           |         | 補 画地 0.0 | 因 行政 -12.0 |
|                            |               |          |           |             |                  |                           |         | 正 行政 0.0 | その他 0.0    |
|                            |               |          |           |             |                  |                           | その他 0.0 |          |            |
|                            | 前年指定基準地の価格    | [103.4]  | 100       | 100         | [ 97.9]          | 591,000                   |         |          |            |
|                            | 466,000 円 / ㎡ | 100      | [100.0]   | [ 79.8]     | 100              |                           |         |          |            |

|  |   |    |        |     |   |                |   |   |  |
|--|---|----|--------|-----|---|----------------|---|---|--|
| (10)<br>対年ら<br>象標の<br>基準検<br>準価討<br>地格<br>の等<br>前か | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 569,000 円 / m <sup>2</sup><br>- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup> |    |        |     | 価<br>格<br>変<br>動<br>状<br>況<br>要<br>因<br>の | ( 一般的<br>要 因 ) | 金利上昇予想による影響があるものの、円安による海外投資家の不動産取得意欲が強まり、不動産取引市場は活発化している。 |   |  |
|  |   |    |        |     |   |                | ( 地 域<br>要 因 )  | 駅周辺の整備事業が進行中であり、不動産取引市場は活性化しつつあるが、地価に対しての影響はまだ大きく現れてはいない。 |  |
|  |   |    |        |     |   |                |   | ( 個別的<br>要 因 )  | 個別的要因はあるものの、商業用地としてほぼ標準的であり、代替・競争等の関係にある不動産と比べた優劣に変化はない。 |
|  | 変動率   | 年間 | +3.9 % | 半年間 |   |                |   |   | %  |