

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ファースト不動産鑑定
足立(都) - 14	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 古家 一郎

鑑定評価額	87,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	426,000 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]	330,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		竹の塚二丁目 1 9 番 2 「竹の塚 2 - 1 9 - 2」				地積 (㎡)	205 ()	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 (60,300) 準防 高度(3種) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 S 3	中規模一般住宅の多い閑 静な住宅地域		南6 m 区道	水道、 ガス、 下水	竹ノ塚850 m		(70,240)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 50 m、南 30 m、北 10 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡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 6 m 区道	交通 施設	竹ノ塚駅南東方850 m		法令 規制	1 中専 (70,240) 高度(3種)	
	地域要因の将来予測	区内では住環境が良好な閑静な住宅地域である。中規模の一般住宅が多い住宅地域であるが、土地の細分化傾向が認められ、将来的にもこの傾向は続くと予測する。								
(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 426,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 254,000 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及び葛飾区北部で、駅徒歩圏の比較的環境良好な住宅地域である。需要者の中心は、区内在住及び地縁の選好性のある住宅一次取得者と判断する。環境良好な住宅地域であるため、他区からの転入者が他の地域より多い地域である。中規模住宅を中心とした成熟した住宅地域であるが、小規模住宅の需要が増加している。取引の中心となる価格帯は規模にもよるが、細分化された建売住宅の場合では、4 5 0 0 万円～6 0 0 0 万円である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格の試算では類似地域において規範性の高い多数の取引事例が収集できた。近隣地域及び周辺地域は竹ノ塚駅から徒歩圏にあり、賃貸需要も多い地域で共同住宅が多く見られる地域である。土地取引は戸建住宅等の自用目的のものが中心であり、近年は賃貸事業用不動産の取引も増加しているが、本件では比準価格を採用し収益価格を参考に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 - 45	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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 414,000 円 / ㎡		[102.9] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	426,000			
(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 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 410,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕 〔 地 域 要 因 〕 〔 個別的 要 因 〕	景気が緩やかに回復している下で、各種政策の効果もあって区内の不 動産市況は好調である。住宅地・商業地とも地価は上昇基調にある。 中規模住宅が多い環境良好な住宅地域であるが、近年は画地の細分化 が進捗している。 個別的要因に変動はない。				
	- 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 - 45 公示価格 414,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +3.9 %	半年間 +2.9 %							