

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ダン・リアルティ株式会社
足立(都) 5 - 2	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 渡邊 暁人

鑑定評価額	113,000,000 円	1㎡当たりの価格	855,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	670,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		足立区竹の塚六丁目9番3「竹の塚6-9-2」				地積(㎡)	132	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		商業(80,500)防火					
	1:2.5	店舗兼事務所 L S 3	店舗ビル、小売店舗等が 建ち並ぶ駅前商業地域		南8 m 区道	水道、 ガス、 下水	竹ノ塚250 m		(その他) 地区計画等 (100,480)					
(2) 近隣地域	範囲		東 150 m、西 140 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	中層店舗併用共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 7.5 m、奥行 約 18 m、規模 135 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 8 m区道		交通施設	竹ノ塚駅東250 m		法令 規制	商業 (100,480) 防火 地区計画等				
	地域要因の将来予測		竹ノ塚駅東口側の物販・飲食店舗が建ち並ぶ商店街で繁華性があり、商業地域として成熟している。竹ノ塚駅高架下等に新たな商業施設がオ・ブンし、利便性の向上等が期待され地価は緩やかに上昇すると予測する。											
(3) 最有効使用の判定		中高層店舗併用共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 905,000 円/㎡											
		収益還元法	収益価格 656,000 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		同一需給圏は竹ノ塚駅、西新井駅等の足立区内の東武伊勢崎線沿線の駅周辺の商業地域である。近隣地域は飲食店舗、物販店舗等が建ち並ぶ駅近の商業地域であり、人通りが多く繁華性が高い。需要者の中心は地縁の選好性がある地元商店経営者、店舗展開する飲食・小売事業者等であり、駅近の商店街に位置する等希少性が高いことから需要は底堅い。中心価格帯は地域内の位置、規模等により異なり一概には把握し難い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域内は、賃貸用の店舗事務所ビルや店舗兼共同住宅等が見られることから、収益性には十分留意する必要がある。しかし、収益価格の査定に当たっては想定要素が多く、実証的な比準価格に比べると相対的な信頼性がやや劣る面があることも否定できない。よって、本件においては、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、規準可能な標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地		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	標準街路	0.0	地街路	+5.0		
	標準地番号 足立 5 - 9						準交通		0.0	域交通	+2.0			
	公示価格 594,000 円/㎡		[105.5] 100	100 [100.0]	100 [73.9]	[100.0] 100	848,000		補画地	0.0	要因行政	0.0		
(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	0.0	地街路	-1.0		
	足立(都) 5 - 5						準交通		0.0	域交通	0.0			
	前年指定基準地の価格 1,760,000 円/㎡		[120.5] 100	100 [100.0]	100 [248.3]	[100.0] 100	854,000		補画地	0.0	要因行政	-5.0		
(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 798,000 円/㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	米国の通商政策、物価上昇の継続等による個人消費への影響、金融資本市場の変動等が不動産市場に与える影響に注視すべきである。								
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					地域要因	地域要因に大きな変化はない。駅近の商業地の供給は限定的であり、近隣地域の地価は上昇傾向にある。							
							個別的要因	個別的要因に変化はない。						
	変動率	年間 +7.1 %	半年間 %											