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)　－ 14　宅地-1

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１１	氏名	不動産鑑定士　古家　一郎

鑑定評価額	95,700,000 円	１㎡当たりの価格	467,000 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 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	370,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 28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	足立区竹の塚二丁目１９番２ 「竹の塚２－１９－２」	②地積（㎡）	205 (　　)	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 (60,300) 準防 高度(3種) （その他） (70,240)
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	

(2) 近隣地域

①範囲	東　15ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　10ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③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		

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	竹ノ塚駅南東方850 m	法令規制	１中専 (70,240) 準防 高度(3種)
⑤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	467,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	262,000 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、区内在住及び地縁的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、５０００万円～６０００万円である。
(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) 公示価格と規準をした価格

①■代表標準地 □標準地 標準地番号 足立 － 45	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 460,000 円／㎡	[101.5]／100	100／[105.0]	100／[100.0]	[105.0]／100	467,000	標準	街路	0.0	地域要因 街路 0.0
							交通	0.0	交通 0.0
							環境	0.0	環境 0.0
						補正	画地	+5.0	行政 0.0
							行政	0.0	その他 0.0
							その他	0.0	

(9) 指定基準の検地

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			
前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100		標準	街路		地域要因 街路
							交通		交通
							環境		環境
						補正	画地		行政
							行政		その他
							その他		

(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　449,000 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 － 45
公示価格　460,000 円／㎡

②変動率　年間　+4.0 %　半年間 +1.5 %

③価格変動形成要因の

一般的要因	中東紛争が景気に冷や水を浴びせている。物価高も家計に影響を及ぼしている。
地域要因	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	個別的要因に変動はない。