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)　５－２　　宅地-1

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　　渡邉　暁人

鑑定評価額	121,000,000 円	１㎡当たりの価格	915,000 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]	710,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	足立区竹の塚六丁目９番３ 「竹の塚６－９－２」				②地積（㎡）	132 (　　)	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		商業 (80,500) 防火 （その他） 地区計画等 (100,480)
	1：2.5	店舗兼事務所 ＬＳ ３	店舗ビル、小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南8 m 区道	水道、ガス、下水	竹ノ塚250 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　140ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	中層店舗併用共同住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　／　街路：８m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		
	⑤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。竹ノ塚駅高架下に商業施設がオープンし、駅東口では第一種市街地再開発事業の計画もあり利便性の向上等が期待される。		

(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	942,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	674,000 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的選好性がある地元商店経営者、店舗展開する飲食・小売事業者等である。駅近の商店街に位置する等希少性が高く、テナントの入れ替えは見られるものの需要は底堅い。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、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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 足立　５－９	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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 0.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +5.0 / 交通 +2.0 / 要環境 -33.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 636,000 円／㎡	[102.9]／100	100／[100.0]	100／[71.8]	[100.0]／100	911,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 足立(都)　５－５	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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 0.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -1.0 / 交通 0.0 / 要環境 +187.0 / 因行政 -5.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 2,120,000 円／㎡	[116.5]／100	100／[100.0]	100／[269.9]	[100.0]／100	915,000			

(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 855,000 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 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +7.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	中東情勢による住宅設備等の供給不安、物価上昇、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。
			（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。