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 － 15　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | とうかつ不動産鑑定 |
|---|---|---|---|---|
| 足立(都)　５ － 15 | 東京都 | 区部第１１ | 氏名 | 不動産鑑定士　　岡村　淑子 |

| 鑑定評価額 | 70,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 530,000 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　２日 | (６)路線価 | [令和 ８年1月] | 410,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和 ８年　６月 25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 | 足立区竹の塚五丁目１番２「竹の塚５－１－２」 | | | | 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 | | 近商 (80,300) 防火 高度(3種) （その他） (100,300) |
| | 1：2 | 店舗兼住宅 Ｓ 4 | 小規模店舗、共同住宅等が見られる路線商業地域 | 南22 m 区道 | 水道、ガス、下水 | 竹ノ塚670 m | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　20ｍ、西　110ｍ、南　40ｍ、北　10ｍ | ②標準的使用 | 中層店舗兼共同住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　8 m、奥行　約　15 m、規模　120 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない　街路：２２m区道　交通施設：竹ノ塚駅東方670 m　法令規制：近商 (100,300) 防火 高度(3種) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 駅前商業地域の中心から少し離れた地域で地域要因に特別の変動はなく、当分の間は現状のごとく推移するものと予測する。地価は安定的に推移するものと予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 中層店舗兼共同住宅地 | (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 | 546,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 381,000 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 | 同一需給圏の範囲は、足立区内の近隣周辺地域を商圏とする商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏に地縁的特性を有する不動産賃貸事業者、自己の事業に供する目的の個人・法人の事業者等で、画地規模によってはマンション分譲業者も見込まれる。西口駅前の整備事業が継続中で人流に変化も見られるが、東口の駅から多少距離のある地域は特別の影響は見られない。取引の中心となる価格帯は、規模・用途等により様々で一概に把握できない。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 竹ノ塚駅東口の駅前通り沿いに位置し、店舗兼賃貸共同住宅等を中心とする比較的用途の多様性が見られる商業地域である。よって収益性に留意する必要があるが、収益価格が市場をけん引している地域ではないと判定されるので、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、公示価格との検討も踏まえ、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 | ①■代表標準地 □標準地 標準地番号 足立 5 － 16 | 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 | 標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 518,000 円／㎡ | [102.3] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 530,000 | | 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 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 | 標準化補正 | 地域要因 |
| | 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / 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 506,000 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 5 － 16 公示価格 518,000 円／㎡ ②変動率 年間 +4.7 % 半年間 +2.3 % | ③価格形成要因の変動状況 | (一般的要因) | 不安定な世界情勢、国内での人手不足や建築費・金利の上昇等、不動産市場への影響を注視していく必要がある。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | (地域要因) | 用途の多様性が認められる地域であり特段の地域要因の変動はない。 |
| | | | (個別的要因) | 地域において標準的な画地であり、個別的要因に特段の変動はない。 |