

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	コリアーズ・インターナショナル・ジャパン株式会社
足立(都) - 10	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 廣木 耕治

鑑定評価額	71,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	526,000 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 4 日	(6) 路線価	[ 令和 7 年1月]	410,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		足立区綾瀬一丁目 2 4 3 番 3 「綾瀬 1 - 1 9 - 1 0」				地積 (㎡)	135 ( )	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 : 2	住宅 L S 3	一般住宅、共同住宅等が 建ち並ぶ住宅地域		北4.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	綾瀬360 m		(70,180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 15 m、規模 135 ㎡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、4 . 5 m区道	交通施設	綾瀬駅南方360 m		法令 規制	1 中専 (70,180) 高度(3種)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。地域内においては、特段の変動要因は認められないことから、当面は現状を維持していくものと予測する。地価水準は上昇傾向と予測する。								
(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		0.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 528,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 389,000 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、足立区及びその周辺の住宅地域であると判断した。主たる需要者は都心へ通勤する区内在住または地縁的選好性を有する 1 次取得者や地縁性を有する買替え取得者である。利便性等を背景に需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。取引の中心価格帯は、1 0 0 ㎡程度で 5 , 0 0 0 万円台前後、新築戸建は 6 , 0 0 0 万円 ~ 7 , 0 0 0 万円台である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。周辺にアパート等も見られるが、高度利用が困難であり地価水準に見合う賃料水準が形成されていないため比準価格よりも収益価格が低位に試算された。地域は収益性よりも居住の快適性を重視する地域であり、需要者は市場性を最も重視する。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示価格 と格し をた	代表標準地 標準地番号 足立	標準地 - 2	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 +2.0 要 環境 +29.0 因 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 637,000 円 / ㎡		[108.1] 100	100 [102.0]	100 [129.0]	[100.0] 100	523,000			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 足立(都)	- 12	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 準 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 街路 +2.0 域 交通 0.0 要 環境 +44.0 因 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 694,000 円 / ㎡		[114.1] 100	100 [100.0]	100 [151.3]	[100.0] 100	523,000			
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価付 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 491,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は回復が続くが、経済・物価を巡る不確実性は高い。金融・為替市場の動向やその経済・物価への影響等を注視する必要がある。				
	- 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〕	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因の変動は認められない。当該地域の地価は上昇傾向にある。				
					〔個別的要 因〕	個別的要因に変動はない。また、個別的要因の格差率を変動させる市場性的変化も特に認められない。				
	変動率	年間 +7.1 %	半年間 %							