

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新井アブレイザーズオフィス
足立(都) - 12	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 新井 帰

鑑定評価額	385,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	792,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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]	620,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		足立区綾瀬三丁目 2 2 番 1 0 「綾瀬 3 - 2 2 - 7」				地積 (㎡)	486	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 住居 (60,300) 準防高度 (3種) (その他)	
	1 : 1.5	共同住宅 S 3	一般住宅、共同住宅等が多く見られる住宅地域		北6 m 区道	水道、ガス、下水	綾瀬420 m		(70,246)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 30 m、南 0 m、北 140 m			標準的使用	中低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 25 m、		規模 450 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 基準方位北 6 m 区道	交通施設	綾瀬駅 北東方420 m		法令規制	1 住居 (70,246) 高度 (3種)	
	地域要因の将来予測		綾瀬駅東口駅前の交通広場整備、マンション建設により、今後の発展が期待される。また、綾瀬駅から徒歩 5 分程度と交通利便性にも優れ、需要は今後も強含みで推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中低層住宅地					(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 793,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 601,000 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、綾瀬駅、北千住駅等を最寄り駅とする区内でも高価格帯の住宅地域が該当する。需要者の中心は、区内及び隣接区在住者の一次及び二次取得者である。戸建住宅用地が取引の中心であるが、規模によっては、収益物件用地としての取引も認められる。駅から近く区内でも人気の高い住宅地域で、底堅い住宅需要に比して供給は不足している。土地取引の目安となる価格帯は、規模により様々であるが、単価で 7 5 0 ~ 8 5 0 千円 / ㎡程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性及び類似性の高い取引事例を収集し、各種補修正を行って求めたもので、実証性は高い。収益価格は、7 階建の共同住宅を建設し、これを賃貸することを想定して試算した。当該地域は、収益性よりも居住快適性が重視される傾向にあることから、収益価格はやや低位に試算された。以上により、本件では、比準価格を重視し、収益価格を参照して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号 足立 - 13							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格 750,000 円 / ㎡	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	792,000		化 環境 0.0	要 環境 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	補 画地 0.0	因 行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			正 行政 0.0	その他 0.0	
(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 694,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	国内景気は、緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感がみられる。不動産市況も持ち直している。				
	- 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 足立 - 13 公示価格 750,000 円 / ㎡				〔地域要因〕	綾瀬駅東口駅前交通広場が令和 7 年 3 月に完成した。地価は昨年に引き続き、上昇傾向で推移している。				
	変動率 年間 +14.1 % 半年間 +5.6 %				〔個別的要因〕	画地条件等の個別的要因は標準的であり、代替・競争等の関係にある不動産と比べた優劣の程度に変化はない。				