

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗原不動産鑑定事務所
足立(都)5-9	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 栗原 邦広

鑑定評価額	115,000,000 円	1㎡当たりの価格	790,000 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2日	(6)路線価	[令和7年1月]	600,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27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4 0 9 番 6 「綾瀬1 - 3 8 - 2 0」				地積 (㎡)	(146)	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		近商 (80,300) 準防 高度(3種) (その他)		
	不整形 1:3	店舗兼住宅 S 3	中低層ビル、小規模店舗 が建ち並ぶ近隣商業地域		南7.2 m 区道	水道、 ガス、 下水	綾瀬130 m		(90,300)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 20 m、北 0 m			標準の使用	中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 7.2 m区道		交通	綾瀬駅 西方130 m		法令	近商 (90,300) 準防 高度(3種)	
		事項		路		施設			規制		
地域要因の将来予測		中層ビル、小規模飲食店が建ち並ぶ近隣商業地域であり、今後とも同様の地域的特性を維持していくものと予測する。投資家による物件取得意欲も高まっており、不動産取引市場は活性化し、地価は上昇傾向である。									
(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 814,000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 621,000 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、足立区内の鉄道駅周辺等に位置する商業地域一帯と判断した。需要者は地縁的選好性を有する自営業者が主となるが、画地規模によっては不動産業者やディベロッパー等も有力である。特にマンション用地としてとらえた場合、交通便利性の高い駅周辺地域として注目が集まっている。近隣地域及びその周辺は土地の供給が少ない地域であり、価格水準を把握することは難しいが、凡その価格帯は坪単価2 5 0 ~ 3 0 0 万円程度と史料される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は市場性を主に反映した価格であるが、商業地域においては収益性をも考慮のうえ取引される傾向があり、試算価格には収益性も反映されている。一方、収益価格は不動産の本質を形成するものであり、常に考慮されるべきものであるが、想定要素が多く介在する面は否めない。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、地価公示標準地、指定基準地との検討もふまえて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	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 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 -1.0 域 交通 -1.0 要 環境 +3.0 因 行政 +7.0 その他 0.0		
	標準地番号 足立	5 - 20									
	公示価格		[105.0]	100	100	[100.0]	790,000				
	813,000 円/㎡		100	[100.0]	[108.0]	100					
(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 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 -1.0 域 交通 -7.0 要 環境 -12.5 因 行政 +7.0 その他 0.0		
	足立(都)	5 - 1									
	前年指定基準地の価格		[110.0]	100	100	[100.0]	789,000				
	618,000 円/㎡		100	[100.0]	[86.2]	100					
(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 700,000 円/㎡			価格変動状況 要因	〈一般的要因〉	米国による関税政策等の影響があるものの、円安による海外投資家の不動産取得意欲は強く、不動産取引市場は活発である。					
	- 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					〈地域要因〉	最寄駅至近であり、店舗兼共同住宅の敷地としての利用が多い。地域要因に大きな変動は見られない。地価は上昇している。				
	代表標準地	標準地	〈個別的要因〉				商業用地としてはほぼ標準的であり、代替・競争等の関係にある不動産と比べた優劣に変化はない。個別的要因も標準的である。				
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間 +12.9 %	半年間 %								