

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 上野事務所
足立(都) 5 - 12	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 上野 正和

鑑定評価額	73,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	571,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	450,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		足立区西綾瀬二丁目 1 0 0 6 番 5 「西綾瀬 2 - 2 3 - 2 9」				地積 (㎡)	(128)	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) (90,300)	
	1 : 2	店舗兼共同住宅 S 3	小売店舗が建ち並ぶ駅に近い近隣商業地域		北9.1 m 区道	水道、ガス、下水	五反野240 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 0 m、北 20 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 7.5 m、奥行 約 17 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 9.1 m区道	交通施設	五反野駅 東方240 m		法令規制	近商 (90,300) 準防高度(3種)
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はなく、ほぼ現状で推移するものと見込まれる。地価は上昇傾向で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 600,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 529,000 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を中心とする近隣商業地域。需要者は高度商業地ではないため地縁の選好性を有する法人及び個人事業主が中心である。市場の需給動向は廃業等により供給は比較的多い一方、繁華性の劣る商業系不動産の需要は相対的に弱いが、容積率に着目し共同住宅としての利用を前提とする需要者が増加している。市場の中心となる価格帯は、需要面積が多様であるためその把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した価格で代替競争関係にある多数の信頼性のある取引事例を収集し得た。一方収益価格は収益性に着目した価格であり商業地においては重視すべき価格であるが基準地周辺は純粋に投資採算性のみで判断される地域ではないこと等によりやや収益価格が低位に求められた。従って比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号 足立 5 - 17							準 交通 0.0	域 交通 -3.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格 430,000 円 / ㎡	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [77.6]	[100.0] 100	569,000	補正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	要 環境 0.0	因 行政 0.0	
	指定基準地番号 足立(都) 5 - 1							標準 街路 0.0	地 街路 -3.0	
								準 交通 0.0	域 交通 -4.0	
								補 画地 0.0	要 環境 +20.0	
(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 545,000 円 / ㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	区内の不動産市況は総じて堅調に推移しているが、急激な為替変動、物価上昇、金利動向等に注意を要する。					
	- 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〕	地域要因に特段の変動は見られない。					
	代表標準地 標準地 標準地番号						568,000	補正 行政 0.0	因 行政 +7.0	
	公示価格							その他 0.0	その他 0.0	
	変動率	年間 +4.8 %	半年間 %							