

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本合同鑑定所
足立(都) 5 - 13	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 岸 裕一

鑑定評価額	565,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	1,090,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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]	820,000 円 / m <sup>2</sup>
(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 1 6 番 5 「綾瀬 3 - 1 6 - 6」				地積 (㎡)	518	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			商業 (80,500) 防火			
	1 : 2	店舗兼共同住宅 R C 7	中層の店舗兼共同住宅が多い商業地域		北15 m 都道	水道、 ガス、 下水	綾瀬280 m			(その他) 地区計画等  (100,500)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 20 m、北 20 m				標準の使用	中高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 30 m、				規模 480 ㎡程度、			形状 長方形			
	地域的特性	特記事項		特にない		街路 1 5 m都道		交通施設	綾瀬駅 北方280 m			法令規制	商業 (100,500) 防火 地区計画等
	地域要因の将来予測		現時点において格別の変動要因は認められず、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測される。地価水準については、引き続き上昇傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定		中高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 1,130,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 787,000 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、足立区およびその周辺区を含む東京都内の城北・城東地区を中心とする商業地域である。駅から近い立地特性から、需要者は主に資本力を有する法人や不動産業者が中心となっている。需要関係は増加傾向で推移しており、市場における中心的な価格帯の明確な把握は困難な状況にある。しかしながら、規模、接道条件、利用状況等によっては、一般的な相場を大きく上回る高値での取引も見受けられる。											
(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、同一需給圏内の類似地域における規範性の高い取引事例に基づいて算出し、実証性の高い価格である。一方、収益価格は、想定建物等各査定項目に基づき試算したが、その査定に際しては多くの想定要素が介在し、相対的に規範性は比準価格に劣るものと判断。よって、本件においては市場性をより反映した比準価格を重視し、収益価格は比較考量し、公示価格を基準とした価格及び指定基準地との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価と格しをた	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 訳	標準	街路 0.0	地 街路 -6.0		
	標準地番号	5 - 20							準 化	交通 0.0	域 交通 +2.0		
	公示価格		[107.7]	100	100	[100.0]	1,080,000	補 正	環境 0.0	要 環境 -9.0			
	813,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[ 81.1]	100		画地 0.0	因 行政 -7.0				
								正 行政 0.0		その他 0.0			
								その他 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	標準	街路 0.0	地 街路 -5.0		
	足立(都)	5 - 5							準 化	交通 0.0	域 交通 +4.0		
	前年指定基準地の価格		[120.5]	100	100	[100.0]	1,090,000		補 正	環境 0.0	要 環境 +108.0		
								画地 0.0	因 行政 -5.0				
								正 行政 0.0		その他 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 945,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的要因 〕	金利上昇の動向や物価高騰、中国の不動産市場の停滞などの海外リスク等に注視が必要である。							
	- 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 〕	駅から近い繁華性のある商業地域であるが、特段の開発等はなく、地域要因に特段の変動はない。						
	代表標準地	標準地					〔 個別的要因 〕	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	-											
	公示価格		円 / ㎡										
	変動率	年間 +15.3 %	半年間 %										