別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
足立(都)　－ 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新井アプレイザーズオフィス
足立(都)　－ 12	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　新井　帰

鑑定評価額	425,000,000 円	１㎡当たりの価格	874,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	700,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 28日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	足立区綾瀬三丁目２２番１０「綾瀬３－２２－７」				②地積(㎡)	486 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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） (73,246)
	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		

(2)近隣地域	①範囲	東 150ｍ、西 30ｍ、南 0ｍ、北 140ｍ	②標準的使用	中低層住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項 特になし / 街路 基準方位北 ６m 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)		
	⑤地域要因の将来予測	綾瀬駅東口駅前の交通広場や「シティタワー綾瀬」の完成により、今後のさらなる発展が期待される。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	875,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	626,000 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、区内及び隣接市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７５０～９５０千円／㎡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、収益価格を参酌して、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	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 足立 － 13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補 画地 0.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 847,000 円／㎡	[103.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	874,000			

(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 / 交通 / 化 環境 / 補 画地 / 正 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 792,000 円／㎡ ①－２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 847,000 円／㎡ ②変動率 年間 +10.4 % 半年間 +3.2 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	金利の上昇と歴史的な円安・原油高にありながら、企業収益の底堅さと旺盛な不動産投資需要によって景気は緩やかに回復している。
			(地域要因)	綾瀬駅東口駅前の交通広場と「シティタワー綾瀬」が令和７年に完成した。地価は昨年に引き続き、上昇傾向で推移している。
			(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。