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)　５－９　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定
足立(都)　５－９	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　　亀井　ちひろ

鑑定評価額	128,000,000 円	１㎡当たりの価格	880,000 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]	670,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 29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	足立区綾瀬一丁目４０９番６ 「綾瀬１－３８－２０」				②地積 (㎡)	146 (　　)	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		近商 (80,300) 準防 高度(3種) （その他） (90,300)
	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		

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　0ｍ		②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	③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					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	７．２m区道	交通施設	綾瀬駅　西方130 m	法令規制	近商 (90,300) 準防 高度(3種)
	⑤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	892,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	651,000	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、交通利便性の高い駅周辺地域として注目が集まっている。土地取引の中心価格帯は、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、規模等により一概に把握できないが、坪単価３００万円程度と思料される。
(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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 足立　5 － 20	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	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0		交通	-1.0
								化	環境	0.0		環境	+4.0
								補正	画地	0.0		行政	+7.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
	公示価格 910,000 円／㎡	[105.0]／100	100／[100.0]	100／[109.1]	[100.0]／100	876,000							

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 足立(都)　5 － 1	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	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0		交通	-7.0
								化	環境	0.0		環境	-12.5
								補正	画地	0.0		行政	+7.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
	前年指定基準地の価格 680,000 円／㎡	[110.0]／100	100／[100.0]	100／[86.2]	[100.0]／100	868,000							

(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　790,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+11.4 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	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が、金利及び建築費の上昇等に注視が必要である。
			(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。
			(個別的要因)	商業用地としてほぼ標準的であり、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。個別的要因に特に変動はない。