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)　５－12　宅地-1

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１１	氏名	不動産鑑定士　　上野　正和

鑑定評価額	75,500,000 円	１㎡当たりの価格	590,000 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]	470,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	足立区西綾瀬二丁目１００６番５「西綾瀬２－２３－２９」			②地積(㎡)	128 (　　)	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)
	1：2	店舗兼共同住宅 Ｓ３	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	(90,300)

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　20ｍ、南　0ｍ、北　20ｍ			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　7.5ｍ、奥行　約　17ｍ、規模　130㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	９．１m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)
	⑤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　608,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　545,000 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的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　５－17	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　街路 0.0	地　街路 0.0
	公示価格 462,000 円／㎡	[102.5]/100	100/[100.0]	100/[80.5]	[100.0]/100	588,000		準　交通 0.0	域　交通 -3.0
								化　環境 0.0	要　環境 -17.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地の検討	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　街路 0.0	地　街路 -3.0
	前年指定基準地の価格 680,000 円／㎡	[110.0]/100	100/[100.0]	100/[126.5]	[100.0]/100	591,000		準　交通 0.0	域　交通 -4.0
								化　環境 0.0	要　環境 +27.0
								補　画地 0.0	因　行政 +7.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　571,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	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変動率　年間　+3.3 %　半年間　%		地域要因：地域要因に特段の変動は見られない。
			個別的要因：代替競争関係にある他の不動産と比較した優劣、競争力の程度については特段の変動はない。