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 － 13　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	供田不動産鑑定事務所
足立(都)　５ － 13	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　　供田　茂彰

鑑定評価額	658,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,270,000 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]	960,000 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	足立区綾瀬三丁目１６番５「綾瀬３－１６－６」				②地積（㎡）	518 ( )	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		商業 (80,500) 防火 （その他） 地区計画等 (100,500)
	1：2	店舗兼共同住宅 ＲＣ 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		

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　40ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：１５m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		
	⑤地域要因の将来予測	綾瀬駅北方に存する都道沿いの商業地域として成熟しており、今後も現状のままで推移するものと予測される。積極的な商業地需要を背景に、地価は継続して上昇している。		

(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	1,300,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,160,000 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、足立区内外を問わず、東京メトロ千代田線「綾瀬」駅と同等の繁華性を有する駅近の商業地域。需要者の中心は、当該エリアに地縁的選好性を有する個人事業者のほか資金力を有する法人等も見込まれる。取引には個別事情が反映されるため、中心価格帯を見出すのは困難性が伴うが、土地は１㎡当たり１，２００千円～１，４００千円程度になるものと思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例が僅少で収集が困難であったため、同一需給圏の範囲を広げ、同種の取引事例を収集・採用した。一方、想定される需要者の観点から、店舗・共同住宅として賃貸想定の収益価格を試算した。繁華性の高い商業地域では、収益目的の取引が中心で、取引事例価格には収益性が反映されているものと思料される。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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					
	公示価格 910,000 円／㎡	[105.8]/100	100/[100.0]	100/[75.9]	[100.0]/100	1,270,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-6.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	-14.0
								画地	0.0		行政	-8.0
								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	①指定基準地番号 足立(都) 5 － 5	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					
	前年指定基準地の価格 2,120,000 円／㎡	[116.5]/100	100/[100.0]	100/[194.0]	[100.0]/100	1,270,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-5.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	+115.0
								画地	0.0		行政	-5.0
								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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,090,000 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 +16.5 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	地価は天井感が伺えるものの、取引は活発である。中東情勢や物価上昇、金利変動等の影響による市場への影響に注視が必要である。
			（地域要因）	綾瀬駅北方に存する商業地域であり、駅前の開発・発展に伴い、繁華性が高まっている。
			（個別的要因）	個別的要因について変動はなく、標準的な画地である。同一需給圏内での市場競争力は概ね中位程度。