

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	235,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		足立区舎人一丁目1番2「舎人1-1-18」					地積 (㎡)		131		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		1中専(60,200)準防高度(2種)(その他)地区計画等(70,200)		
	1:1.5	住宅W2		一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する住宅地域		東7.4m区道		水道、ガス、下水		舎人450m				
(2) 近隣地域	範囲		東 30m、西 10m、南 20m、北 60m					標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10m、奥行 約 13m、規模		130㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位 北7.4m区道		交通施設		舎人駅 北東方450m 法令 1中専(70,200)準防高度(2種)地区計画等 規制	
	地域要因の将来予測		当面は現状の地域特性である、一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する住宅地域のまま推移するものと予測する。地価は上昇傾向で推移していくものと思料する。											
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		方位 +2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		297,000 円/㎡								
		収益還元法		収益価格		190,000 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、日暮里・舎人ライナー沿線の住宅地域一帯と判断した。需要者の中心は、区内の居住者や区内の不動産業者等であるが、日暮里・舎人ライナーの開通により交通利便性が向上したため、近年区外からの転入者も多く見られる。地域要因に特段の変動要因はなく、住宅地の需給動向は安定的である。取引の中心価格帯は更地で坪単価90～110万円程度、新築戸建住宅は4,000万円台後半が取引の中心である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		付近にはアパート、マンション等の賃貸住宅もみられるが、賃料水準は低めであり収益価格が比準価格に比して低位に試算された。中心的な需要者による取引は、主に自己使用目的の取引が多く、収益性よりも市場性がより重視され意思決定がなされる。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、地価公示標準地、指定基準地との検討をも踏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	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 街路	0.0	地 街路	0.0		
	標準地番号								準 交通	0.0	域 交通	-1.0		
	足立		- 20							化 環境	0.0	要 環境	+3.0	
価と 格し をた	公示価格		[103.2]	100	100	[102.0]	296,000	補 画地	+2.0	因 行政	-4.0			
	281,000 円/㎡		100	[102.0]	[97.9]	100		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 街路	0.0	地 街路	-1.0		
	足立(都)		- 13						準 交通	0.0	域 交通	-7.0		
	前年指定基準地の価格		[104.1]	100	100	[102.0]			化 環境	0.0	要 環境	-9.0		
		244,000 円/㎡		100	[105.1]	[83.8]	100	補 画地	+5.1	因 行政	0.0			
								正 行政	0.0	その他	0.0			
								その他	0.0					
(10) 対年 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			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	金利上昇予想による影響があるものの、円安による海外投資家の不動産取得意欲が強まり、不動産取引市場は活発化している。								
	- 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〕	最寄り駅徒歩圏内の住宅地域であり、特段の地域要因の変動はない。地価は上昇している。							
	代表標準地 標準地						〔個別的 要因〕	東向きの画地であり、標準的画地と比較して競争力の程度はやや優る。価格形成要因に特に変動は認められない。						
	標準地番号													
公示価格			円/㎡											
変動率		年間	+4.6 %	半年間	%									