

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	榎本不動産鑑定所
足立(都) 5 - 19	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 榎本 純

鑑定評価額	404,000,000 円	1㎡当たりの価格	436,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

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 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	320,000 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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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2番7外「舎人1-15-8外」				地積(㎡)	927	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		準工(60,400)防火高度(最低7m)(その他)特別用途地区(80,400)		
	不整形1:1.2	店舗S1	店舗、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域		西33m都道、三方路	水道、ガス、下水	舎人近接				
(2)近隣地域	範囲	東0m、西0m、南20m、北60m			標準的使用	高層店舗付共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口約30m、奥行約20m、規模600㎡程度、形状長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路33m都道	交通施設	舎人駅近接		法令準工(70,400)高度(最低7m)特別用途地区		
	地域要因の将来予測		舎人駅に近接し、尾久橋通りに面する路線商業地域である。今後、周辺地域は高層共同住宅等が増加し、熟成度が高まることが予測される。需要は堅調であり、地価も引き続き上昇傾向で推移するとみられる。								
(3)最有効使用の判定		高層店舗付共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	三方路形状+5.0-1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格449,000円/㎡								
		収益還元法	収益価格337,000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中部・南部に位置する幹線道路沿いに位置する路線商業地域及びそれに類する圏域と把握される。需要者の中心は自用の法人、個人の他に、投資目的の法人、個人等である。緩やかな景気回復もあって、投資需要は安定的に推移している。地価水準については、需要者の業種、目的等により規模や負担力が異なるため、総額、単価ともに幅広いレンジとなっている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		尾久橋通り沿いに位置し、一定の繁華性が認められる路線商業地域に存するため、自用目的の他に投資目的の需要者も多く、収益性も加味した価格形成がなされていると考えられる。本件では、類似地域等において多数の信頼性ある取引事例を収集できたことから、比準価格を重視し、収益価格も比較考量し、代替標準地等との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	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	標準街路0.0	地域街路0.0	
	標準地番号	足立5-5							準交通0.0	域交通-2.0	
	公示価格	441,000円/㎡	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [108.5]	[104.0] 100	433,000		化環境0.0	要因環境+13.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	足立(都)5-15	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	標準街路0.0	地域街路0.0	
	前年指定基準地の価格	466,000円/㎡	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [115.0]	[104.0] 100	436,000		準交通0.0	域交通-9.0	
	前年指定基準地の価格	466,000円/㎡	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [115.0]	[104.0] 100	436,000		補画地0.0	因行政-2.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	低金利政策等により良好な環境が依然続いており、緩やかな景気回復の下で不動産市場も安定的に推移している。					
	継続新規										〔地域要因〕
	前年標準価格417,000円/㎡										
	-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			〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間+4.6%	半年間%								