

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 1 1	氏名	不動産鑑定士 榎本 純

鑑定評価額	425,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	458,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	340,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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 8 番 7 外 「舎人 1 - 1 5 - 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 S 1	店舗、共同住宅等が建ち 並ぶ路線商業地域		西33 m 都道、 三方路	水道、 ガス、 下水	舎人近接					
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 0 m、南 20 m、北 60 m				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 30 m、奥行 約 20 m、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 3 3 m 都道	交通施設	舎人駅近接		法令規制	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、熟成度が高まると予測される。需要は依然として堅調であり、地価もしばらくは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 472,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 312,000 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、指定基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 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	469,000 円 / ㎡	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [110.4]	[104.0] 100	456,000		化 環境 0.0	要 環境 +15.0		
(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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	足立(都) 5 - 15								準 交通 0.0	域 交通 -9.0		
	前年指定基準地の価格	482,000 円 / ㎡	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [115.9]	[104.0] 100	454,000		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 継続 新規 前年標準価格 436,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	一般的要因	金融環境の変化や建築費の高騰等に対する警戒感がみられる一方で、不動産需要は旺盛であり、価格動向は順調に推移している。						
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 -					地域要因	舎人駅に近接する尾久橋通り沿いの路線商業地域であり、周辺の熟成度は継続的に高まっている。					
	公示価格 円 / ㎡						個別的要因	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %									