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)　－ 20　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ファースト不動産鑑定
足立(都)　－ 20	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　古家　一郎

鑑定評価額	42,400,000 円	１㎡当たりの価格	324,000 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　３日	(６)路線価	[令和 8年1月]	260,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８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	①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」			②地積(㎡)	131 (　　)	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	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 W 2	一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する住宅地域	東7.4 m 区道	水道、ガス、下水	舎人450 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　10 m、南　20 m、北　60 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　13 m、規模　130 ㎡程度、形状 長方形						
	④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450 m	法令規制 １中専(70,200)準防高度(2種)地区計画等
	⑤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　324,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　206,000 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１００～１２０万円程度、新築戸建住宅は５，０００万円台前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、賃料水準は低く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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 足立　－ 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	標　街路 0.0	地　街路 0.0
	公示価格 314,000 円／㎡	[103.0]/100	100/[102.0]	100/[99.8]	[102.0]/100	324,000		準　交通 0.0	域　交通 -1.0
								化　環境 0.0	要　環境 +5.0
								補　画地 +2.0	因　行政 -4.0
								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	①指定基準地番号 足立(都)　－ 13	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 -1.0
	前年指定基準地の価格 265,000 円／㎡	[104.5]/100	100/[105.1]	100/[82.9]	[102.0]/100	324,000		準　交通 0.0	域　交通 -7.0
								化　環境 0.0	要　環境 -10.0
								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 310,000 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：中東紛争が景気に冷や水を浴びせている。物価高も家計に影響を及ぼしている。
	②変動率　年間 +4.5 %　半年間 %		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。
			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。