

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有沢不動産鑑定事務所
足立(都) 9 - 1	東京都	区部第 1 1	氏名	不動産鑑定士 有沢 範芳

鑑定評価額	223,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	294,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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]	230,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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		足立区千住閑屋町 2 1 番 6 「千住閑屋町 1 1 - 2 1」					地積 (㎡)	760 ( )	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		工業 (60,200) 準防 高度(3種) (その他)  (70,200)		
	1 : 2	工場	中小規模の工場等の他に 住宅も混在する工業地域		南11 m 区道		水道、 ガス、 下水	京成閑屋810 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m		標準的使用		中低層の工場、倉庫又は作業所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 38 m、		規模		760 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 1 1 m区道		交通施設	京成閑屋駅南西方810 m		法令 規制	工業 (70,200) 準防 高度(3種)		
	地域要因の将来予測	都心及び主要幹線道路に近い工業地域であり、周辺にはマンション等も見られるが、当面は現状のままで推移すると予測する。流通業務系の土地需要は堅調で地価は上昇傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定		中低層の工場、倉庫又は作業所地					(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 297,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 214,000 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及び周辺区の工業地域と把握した。主たる需要者は自用目的の流通業務系法人及び不動産投資目的の法人等である。宅配市場の拡大による倉庫需要の増加を背景に、流通業務系の投資需要は堅調に推移している。地価は強含み傾向で推移しているが、需要者の業種、目的等により規模や負担力等が異なるため、総額、単価とも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		比準価格の試算では類似地域において規範性の高い取引事例が収集できた。収益価格は賃貸倉庫を想定して求めたが、純収益及び還元利回りの把握も妥当で、収益価格は適正に試算されている。近隣地域は駅から徒歩圏にある工業地域で、土地取引は自用目的が多いが、収益性も加味して行われていると思料される。よって本件では比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、さらに公示価格との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示価格 と格し をた	代表標準地 標準地番号 足立 9 - 1	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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0			
	公示価格 342,000 円 / ㎡	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [120.4]	[100.0] 100	293,000		準 交通 0.0	域 交通 +1.0			
(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	化 環境 0.0	要 環境 +18.0			
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			補 画地 0.0	因 行政 0.0			
(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 279,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気が緩やかに回復している下で、緩和的な金融政策の効果もあり、区内の不動産市況は好調である。地価は総じて上昇基調にある。						
	- 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〕	都心に近い交通利便性の高い流通業務エリアで、マンション等も見られるが、地域要因に変動は認められない。						
	代表標準地 標準地番号	-			〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 +5.4 %	半年間 %									