

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	供田不動産鑑定事務所
足立(都) 9 - 2	東京都	区部第11	氏名	不動産鑑定士 供田 茂彰

鑑定評価額	1,070,000,000 円	1㎡当たりの価格	263,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	205,000 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		足立区入谷四丁目21番11外「入谷4-21-22」				地積 (㎡)	4,070 ()	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 (60,300) 防火高度(3種) (その他) (80,253)			
	1.2:1	倉庫 S 3	中規模倉庫、事業所等が 建ち並ぶ流通業務地域		西44 m 都道、 三方路	水道、 ガス、 下水	舎人1.1 km						
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	中層倉庫兼作業所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 70 m、奥行 約 57.5 m、		規模		4,000 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	4 4 m 都道	交通施設	舎人駅西方1.1 km		法令規制	準工 (80,253) 防火高度(3種)		
	地域要因の将来予測	鳩ヶ谷街道沿いに流通業務施設を中心に倉庫・作業所等が建ち並ぶ地域で、当面は現状のままで推移するものと予測される。e コマース市場の拡大に伴い、流通業務適地の地価は継続して上昇している。											
(3)最有効使用の判定		中層倉庫兼作業所地					(4)対象基準地の個別的要因	三方路容積率		0.0 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 265,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 238,000 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、足立区を主とし周辺市区を含む流通業務地域。需要者の中心は物流事業者や不動産投資法人等が見込まれる。インターネット通販の進展やe コマースの利用拡大による消費行動の変化に伴い、物流施設適地では旺盛な需要がみられる。土地は1㎡当たり200,000円～300,000円程度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		取引事例が僅少で収集が困難であったため、入谷エリアを中心に、同種の取引事例を収集・採用した。一方、収益価格は賃貸事例も十分とはいえず比準価格に比して相対的な規範性に劣る。したがって、本件では、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、地価公示標準地との検討を踏まえ、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	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 -1.0 要 環境 +4.0 因 行政 -2.0 その他 0.0				
	標準地番号 足立 9 - 4												
	公示価格		[102.7]	100	100	[100.0]	263,000						
	256,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[99.9]	100							
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 -1.0 要 環境 +4.0 因 行政 -2.0 その他 0.0				
	前年指定基準地の価格												
			[]	100	100	[]							
	円 / ㎡		100	[]	[]	100							
(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 250,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	一般的要因	国内景気の緩やかな回復を背景に、地価は上昇している。物価上昇、金融資本市場の変動による不動産市場への影響が懸念される。							
	- 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	鳩ヶ谷街道沿いに流通業務施設が建ち並ぶ地域であり、地域要因に大きな変動はみられない。						
	代表標準地	標準地					個別的要因	三方路であるが、その他の個別的要因について特段の変動はなく標準的な画地である。同一需給圏内での市場競争力は中位程度。					
	標準地番号												
	公示価格		円 / ㎡										
	変動率	年間 +5.2 %	半年間 %										