

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	1,160,000,000 円	1㎡当たりの価格	284,000 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 4 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	220,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 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		足立区入谷四丁目 2 1 番 1 1 外 「入谷 4 - 2 1 - 2 2 」				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 特にない		街 4 4 m都道		交通	舎人駅西方1.1 km		法令	準工 (80,253) 防火 高度(3種) 規制		
		事項		路		施設						
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 286,000 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250,000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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	-1.0 -1.0 +20.0 -2.0 0.0
	標準地番号	足立 9 - 4										
	公示価格		[108.6] 100	100 [100.0]	100 [115.3]	[100.0] 100	283,000					
(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 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因 その他	
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	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 263,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	不動産取引は活発で、地価は上昇しているものの、物価上昇、金融資本市場の変動等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〕	個別的要因に変動はない。基準地は大規模地であるため、三方路による効用は価格に影響しないと判断した。						
	標準地番号	-										
	公示価格		円 / ㎡									
	変動率	年間 +8.0 %	半年間 %									