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)　９－１　　宅地-1

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１１	氏名	不動産鑑定士　　有沢　範芳

鑑定評価額	268,000,000 円	１㎡当たりの価格	353,000 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　２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	270,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	足立区千住関屋町２１番６ 「千住関屋町１１－２１」				②地積（㎡）	760 (　　)	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		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	京成関屋810 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	中低層の工場、倉庫又は作業所地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１１m区道　／　交通施設：京成関屋駅南西方810 m　／　法令規制：工業(70,200)　準防　高度(3種)		
	⑤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	360,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	280,000 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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 足立　9 － 1	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	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 400,000 円／㎡	[105.0]／100	100／[100.0]	100／[119.4]	[100.0]／100	352,000	標準　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	地域　街路 +1.0 交通 +1.0 要因　環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0	

(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	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	標準化補正	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100		標準　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地域　街路 交通 要因　環境 行政 その他	

(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　322,000 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／㎡ ②変動率　年間　+9.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）景気は一部に弱めの動きが見られるが緩やかに回復している。不動産市況は総じて好調で、地価は上昇傾向にある。 （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。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。