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)　９－２　　宅地-1

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	1,250,000,000 円	１㎡当たりの価格	307,000 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]	235,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29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	足立区入谷四丁目２１番１１外 「入谷４－２１－２２」				②地積（㎡）	4,070 (　　)	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		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	①範囲	東　60ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中層倉庫兼作業所地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：４４m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)		
	⑤地域要因の将来予測	鳩ケ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　0.0 容積率　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	310,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	255,000 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。通販市場の拡大に伴い、物流施設適地では引続き旺盛な需要がみられる。土地は１㎡当たり２５０，０００円～３５０，０００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、足立区内全域より、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 － 4	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 街路 0.0 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 +30.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 351,000 円／㎡	[108.6]／100	100／[100.0]	100／[124.9]	[100.0]／100	305,000			
(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 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
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				

(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　284,000 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　+8.1 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	一般的要因：地価は天井感が伺えるものの、取引は活発である。中東情勢や物価上昇、金利変動等の影響による市場への影響に注視が必要である。 地域要因：鳩ケ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。 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。