

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		足立区千住関屋町2 1 番6 「千住関屋町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)					
	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			(70,200)					
(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	京成関屋駅 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	幹線道路背後の倉庫、工場等が中心の工業地域であり、周辺には共同住宅等も見られるが、当面は現状のまま推移するものと予測する。都心部に近い物流拠点に対する需要は依然堅調で、地価も上昇傾向がうかがえる。													
(3) 最も有効使用の判定	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 277,000 円 / ㎡													
	収益還元法	収益価格 185,000 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	同一需給圏は東京23区外縁部のうち、幹線道路周辺の流通業務地域の圏域と把握される。需要者の中心は自用の法人の他に、投資目的の法人等である。新型コロナの影響が長期化している状況にあっても、旺盛な倉庫需要等を背景に、投資需要は堅調に推移している。地価水準についても、比較的堅調に推移しているが、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	幹線道路から近い流通業務地域に存するため、自用目的の他に投資目的の需要者も多く、収益性も加味した価格形成がなされていると考えられる。類似地域等において多数の信頼性ある取引事例を収集できたことから、比準価格を重視し、収益価格も比較考量し、類似地域に存する標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公規価示準格価と格しをた	□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	0.0	地域要因	街路	+1.0	
	標準地番号 足立 9 - 1								準	交通	0.0	要	交通	+1.0	
	公示価格 318,000 円 / ㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [120.4]	[100.0] 100	268,000		補正	環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0	要因	環境 行政 その他	+18.0 0.0 0.0 0.0	
(9) 指か定ら基の準換地討	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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			補正	交通 環境 画地 行政 その他		要因	交通 環境 行政 その他		
(10) 対年ら象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 260,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡				価格変動要因の	一般的な要因	新型コロナの影響が長期化しているものの、低金利政策等による良好な環境にあり、不動産市場は安定して推移している。								
							地域要因	都心に近い交通至便の流通業務エリアである一方、周辺に住宅もみられるが、大きな変動なく推移している。							
								個別的要因	個別的要因に変動はない。						
変動率 年間 +3.1 % 半年間 %															