

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	牧野不動産鑑定事務所
葛飾（都） - 1	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 牧野 治世子

鑑定評価額	60,000,000 円	1㎡当たりの価格	375,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	300,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	葛飾区金町三丁目825番2「金町3-39-8」				地積 (㎡)	160	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	2 低専 (60,200) 準防高度(2種) (その他) (70,200)	
	1:2	住宅 LS 2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北西9 m 区道	水道、ガス、下水	金町720 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 18 m、			規模	160 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 9.0 m 区道	交通施設	金町駅南東方720 m 法令 2 低専 (70,200) 準防高度(2種) 規制	
	地域要因の将来予測	地域内に格別の変動はなく、当分の間、現状のまま推移するものと思われる。住宅市場は概ねコロナ禍以前の状況に戻っている模様で、地価水準も横這いからやや強含みとみられる。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	383,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	204,000 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	同一需給圏の範囲は、JR常磐線、京成金町線沿線を中心とした葛飾区内及び周辺区等の住宅地域と把握される。需要者は地縁の選好を有する地元在住者の外、近年は他地域から転入も認められる。区画整然とした良好な住環境と、再開発が進む金町駅から徒歩圏内の利便性により需要は底堅い。市場における中心価格帯は、新築戸建てで5千万円台であるが、従前の比較的広い画地が分割され、狭小化する傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、金町駅圏の住宅地域等の取引事例に基づき、収益価格は、対象基準地上に最有効使用の共同住宅を想定して試算した。調整にあたっては、近年収益用不動産の取引も増加傾向にあるものの、自己使用目的の取引が過半を占める地域の特性を踏まえ、比準価格を標準として、収益価格を参考に、さらに公示価格、指定基準地の価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 -3.0	
	標準地番号 葛飾 - 16						準 交通 0.0 域 交通 +2.0	
	公示価格 338,000 円/㎡	[100.5] 100	100	100	[101.0] 100	371,000	化 環境 0.0 要 環境 -10.0	
		100	[104.0]	[89.0]	100		補 画地 +4.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
(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 地 街路 -4.0	
	葛飾（都） - 10						準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
	前年指定基準地の価格 376,000 円/㎡	[101.1] 100	100	100	[101.0] 100	373,000	化 環境 0.0 要 環境 +3.0	
		100	[104.0]	[98.9]	100		補 画地 +4.0 因 行政 -1.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年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 371,000 円/㎡			価格変動形状要因	要因	直近1年間の人口減少はやや持ち直し傾向にある。市場における取引件数は例年並み、価格水準は緩やかな上昇基調で推移している。		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %					