

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤総合不動産鑑定事務所
葛飾（都） - 2	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 智之 印

鑑定評価額	31,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	298,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	235,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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		葛飾区奥戸四丁目 1 1 3 3 番 2 「奥戸 4 - 1 7 - 2 」				地積 (㎡)	(105)	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		1 住居 (60,200) 準防	
	1 : 2	住宅 W 2	住宅、共同住宅、事業所 等が混在する住宅地域		西 6 m 区道	水道、 ガス、 下水	新小岩 1.6 km		高度(2種) (その他) 地区計画等 (70,200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	地区計画により、敷地面積の 最低限度 8 0 ㎡、高さの最高 限度 1 6 m。	街路	基準方位北、 6 m区道	交通施設	新小岩駅北東方 1.6 km	法令 規制	1 住居 (70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等	
	地域要因の将来予測	住宅、事業所等が混在する住宅地域で当面は現状維持だが、徐々に戸建住宅を標準とする住宅地域へ移行していくと予測する。コロナ禍で減速した不動産市場は回復傾向にあり、地価は暫く横ばいで推移すると予測する。								
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 305,000 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、「ＪＲ総武線」新小岩駅及び「小岩」駅を最寄り駅とする住宅地域。需要者の中心は、葛飾区及び江戸川区に居住する一次取得者層で、他区部や周辺地域からの転入も多い。駅から距離があるが、住環境は概ね良好で、他地域と比較して割安感もあることから、需要は比較的安定している。コロナ禍で停滞した不動産取引は持ち直しつつあり、土地は 1 0 0 ㎡程度で 3 , 0 0 0 万円前後、新築戸建は 4 , 0 0 0 ~ 5 , 0 0 0 万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		比準価格は、「ＪＲ総武線」沿線で駅接近性が類似する規範性の高い取引事例により試算されており、地域の実勢を反映している。一方、当該地域では、自己の居住を目的とする取引が中心で、需要者は収益性よりも居住の快適性を重視する傾向にあることから、収益価格の説得力は相対的に劣る。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、公示価格を標準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価 示準格 価とし 格しを た	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 葛飾 - 3		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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準街路 0.0	地域街路 0.0
	公示価格 324,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [110.2]	[102.0] 100	297,000		標準交通 0.0	地域交通 +4.0
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 江戸川(都) - 22		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	標準環境 0.0	地域環境 +11.0
	前年指定基準地の価格 381,000 円 / ㎡		[99.5] 100	100 [100.0]	100 [130.0]	[102.0] 100	297,000		標準画地 +1.0	地域行政 +16.0
(10) 対年 象標 の基 準価 示討 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 298,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的) 要因		当区の人口は、令和 2 年後半より減少に転じている。取引件数、住宅着工戸数は、コロナ禍で一時減少後、回復し安定的に推移している。			
	- 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 -				(地域) 要因		住宅、事業所等が混在する駅徒歩圏外の住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、需要は底堅く推移している。			
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)		個別的要因に変動はない。			
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %									