

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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12	氏名	不動産鑑定士 佐藤 智之

鑑定評価額	32,700,000 円	1㎡当たりの価格	311,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	245,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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1133番2「奥戸4-17-2」				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現況	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) 準防高度(2種) (その他) 地区計画等 (70,200)	
	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6m 区道	水道、ガス、下水	新小岩1.6 km		
(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、6.0 m 区道	交通施設	新小岩駅北東方 1.6 km 法令 1 住居 (60,200) 準防高度(2種) 地区計画等 規制	
	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ものと予測する。需要は概ね堅調で、当面の地価は緩やかな上昇基調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	319,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	196,000 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、他区部や周辺市域からの転入も認められる。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。土地は 1 0 0 ㎡程度で 3, 0 0 0 万円前後、新築の戸建物件は 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実証的に試算されており、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 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 +7.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	葛飾 - 3	[101.5]	100	100	[102.0]	311,000		
	公示価格 338,000 円/㎡	100	[101.0]	[111.3]	100			
(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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +11.0 化 環境 0.0 要 環境 +20.0 補 画地 0.0 因 行政 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	江戸川(都) - 22	[105.4]	100	100	[102.0]	311,000		
	前年指定基準地の価格 389,000 円/㎡	100	[100.0]	[134.5]	100			
(10) 対年ら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 302,000 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	当区の人口は微増傾向で、高齢化率は 2 3 区中 2 番目に高い。住宅需要は概ね堅調で、住宅着工戸数は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 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %				個別的要因に変動はない。	