

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定サロン
葛飾(都) - 4	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 森田 元 印

鑑定評価額	30,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	181,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	145,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 21 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		葛飾区東水元五丁目 4 3 番 2 「東水元 5 - 4 3 - 2」				地積 (㎡)	(170)	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		
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅のほか畑地等が見られる住宅地域		南西 6 m 区道	水道、ガス、 下水	金町 3.1 km		高度(2種) (その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 70 m、北 40 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項 特にない		街路	基準方位北側に接面する幅員 6 m 区道が標準的	交通施設	常磐線緩行線金町駅北方 3.1 km	法令規制	2 低専 (70,200) 準防 高度(2種)		
	地域要因の将来予測	水元地区の北端に位置し一般住宅のほか駐車場・農地も介在する地域で、用途的には今後とも住宅比率が高まり、農地の宅地化が進むものと予測する。地価水準は低位で新型コロナの影響はなく今後とも安定的と予測する。									
(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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 190,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 123,000 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	同一需給圏は葛飾区内水元地区で主に金町駅を最寄り駅とするが徒歩圏外に位置する住宅地域。需要者の中心は自用の住宅を求める個人か、あるいは販売目的の中小不動産業者である。市場の中心価格帯は戸建ての土地総額で 2 千万円前後、新築建物付の建売で 2 千万円後半から 3 千万円前半である。最寄り駅からはバス便で劣るが、水元公園に近く画地規模・住環境も比較的良好であることから地価は安定的に推移している。新型コロナの影響はない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域を含めた葛飾区内東水元地区の住宅地域では、貸家による収益確保よりも自用の住宅地を求める需要が中心で、対象基準地上に賃貸住宅を想定した収益価格より、類似地域から実際の取引事例を多数収集し比準して求めた比準価格の方が数段精度は高く、規範性も高い。収益価格に比較し比準価格が大きく上回るが取引実態を表す比準価格を重視し、指定基準地及び標準地との動向・均衡も考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	標準地番号 葛飾 - 18							準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	公示価格 193,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [111.0]	[104.0] 100	181,000		化 環境 0.0	要 環境 +11.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 葛飾(都) - 14	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 0.0	地 街路 +2.0		
								準 交通 0.0	域 交通 +1.0		
	前年指定基準地の価格 227,000 円 / ㎡	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [129.8]	[104.0] 100	181,000		補 画地 0.0	因 行政 0.0		
(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 181,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	新型コロナ感染症拡大の影響により令和 2 年半ば頃までは穏やかな下落傾向にあったが、その後はほぼ安定的に推移している。 最寄り駅から徒歩圏外で水元地区の北端に位置する利便性の劣る住宅地域で、新型コロナの影響もなく地価は横ばい傾向で推移している。 格別な変動要因はない。					
	- 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 0.0 %	半年間 %								