

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社荒川事務所
葛飾(都) - 5	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 荒川 真司 印

鑑定評価額	40,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	305,000 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 6 日	(6) 路線 価	[令和 3年1月]	250,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		葛飾区細田四丁目 2 0 番 1 4 「細田 4 - 2 0 - 3」				地積 (㎡)	132 ()	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 (50,150) 準防	
	1 : 2.5	住宅 W 2	一般住宅とアパート等が 建ち並ぶ住宅地域		南西 5.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	京成小岩 1.2 km		高度(2種) (その他) (60,150)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 70 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 15 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 5.4 m 区道	交通	京成小岩駅西方 1.2 km		法令	2 低専 (60,150) 準防	
		事項		路	施設			規制	高度(2種)	
	地域要因の将来予測	一般住宅とアパート等が建ち並ぶ既成の住宅地域で、格別の変動要因はなく、当面は現状維持と予測する。地価水準は、コロナ禍の影響を受ける可能性はあるが、将来的には横ばい又は緩やかな上昇傾向と予測する。								
(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 312,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 189,000 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の京成本線もしくは京成押上線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、地縁の選好性の強い個人で、周辺地域からの流入も見られる。熟成された街区であって、供給は限定されており、需要はコロナ禍前の水準に回復しつつある。市場の中心価格帯は、土地は 1 0 0 ㎡程度の更地で 3 , 0 0 0 万円から 3 , 5 0 0 万円程度であり、新規戸建住宅では規模によりばらつきはあるが、4 , 0 0 0 万円から 5 , 0 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		自己使用目的の取引が主で、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、基準地は京成小岩駅の徒歩圏の限界付近にある居住の快適性を重視する住宅地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されているとはいい難く、収益価格はやや信頼性に欠けると判断した。従って、取引の実態を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規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とおり決定した。								
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 葛飾 - 2		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 0.0
	公示価格 305,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [103.0]	[104.0] 100	305,000		準 交通 0.0	域 交通 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 訳	補 環境 0.0	要 環境 +3.0
	江戸川(都) - 22								正 画地 +1.0	因 行政 0.0
	前年指定基準地の価格 381,000 円 / ㎡		[99.5] 100	100 [100.0]	100 [129.1]	[104.0] 100	305,000		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 305,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〈一般的 要因〉	葛飾区の人口は直近一年では減少傾向で、高齢化も進んでいる。しかし、住宅地の不動産市場はコロナ禍以前の水準に回復しつつある。				
	- 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 / ㎡				〈地域 要因〉	一般住宅と共同住宅が多い住宅地域である。居住環境に特段の変化はない。地価は横ばい又は緩やかな上昇傾向である。				
					〈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 %							