

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
葛飾（都） - 6	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 勝田 晴彦 印

鑑定評価額	55,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	323,000 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]	255,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 5 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		葛飾区高砂二丁目 1 1 9 2 番 3 外「高砂 2 - 2 8 - 5」				地積 (㎡)	171 ()	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 中専 (60,200) 準防	
	1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域		北 5.4 m 区道	水道、ガス、下水	京成高砂 500 m		高度 (2 種) (その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 20 m、南 40 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 14 m、奥行 約 12 m、規模 168 ㎡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 5 . 4 m 区道		交通施設	京成高砂駅南方 500 m		法令 1 中専 (70,200) 準防 高度 (2 種)	
	地域要因の将来予測		低層住宅地域として熟成しており、特段の地域要因の変動は認められず、当面は現況のまま推移するものと思料する。コロナ禍においても一定の需要は見られ、地価は概ね横ばいで推移するものと予測する。							
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 331,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 200,000 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線、北総鉄道、ＪＲ常磐線沿線の住宅地域一帯が概ね該当する。需要者の中心は葛飾区に地縁の選好性を有する第 1 次取得者層若しくはこれらのエンドユーザーを対象とする不動産業者等である。京成高砂駅から徒歩圏内にあり、従来からの住宅のほか建売分譲等も見られ、コロナ禍においても価格の大幅な下落は見られていない。土地は 1 0 0 ㎡程度で 3 , 0 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 4 , 0 0 0 万円程度が取引の中心。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は低層住宅地として熟成しており、戸建中心の地域が形成されていることから、取引は自用目的が中心となるため、収益価格の信頼性は相対的に劣るものと思料する。取引事例比較法においては類似地域等より多数の信頼性のある取引事例を収集し、実証的な比準価格を得た。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地・指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 葛飾 - 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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0	
	公示価格 324,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100	100	[100.0] 100	324,000		準 交通 0.0 域 交通 -1.0	
			100	[100.0]	[100.0]	100			補 画地 0.0 要 環境 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 葛飾 (都) - 9		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 +1.0	
	前年指定基準地の価格 407,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100	100	[100.0] 100	321,000		準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
			100	[101.0]	[125.5]	100			補 画地 +1.0 要 環境 +23.0	
(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 323,000 円 / ㎡			価格変動状況 要因の	〈一般的要因〉	人口は増加傾向にあったが直近はやや減少。新設住宅着工戸数は概ね例年並み。コロナ禍により立地による格差が見られつつある。				
	- 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〉	京成高砂駅から徒歩圏の住宅地域であり自用目的の取引が中心。近隣地域は駅接近性や公共施設等にも恵まれており需要は安定的。			
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。		