

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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12	氏名	不動産鑑定士 勝田 晴彦

鑑定評価額	56,300,000 円	1㎡当たりの価格	329,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	260,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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
(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1192番3外「高砂2-28-5」				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)準防高度(2種)(その他)(70,200)	
(2)近隣地域	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		
	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		
(3)最有効使用の判定	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北 5.4 m 区道	交通 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。地価はやや強含みで推移するものと予測する。						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	337,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
	収益還元法	収益価格	201,000 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。京成高砂駅はターミナル駅でもあり、周辺地域からの転入も見られ、値頃感もありコロナ禍においても住宅需要は比較的堅調である。土地は100㎡程度で3,000万円程度、新築の戸建物件は4,500万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)公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 葛飾 - 14	[100.9]	100	100	[100.0]	330,000	地 街路 +1.0 交通 -1.0 環境 0.0 行政 0.0 其他 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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 其他 0.0	
	葛飾(都) - 9	[101.2]	100	100	[100.0]	328,000	地 街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +22.0 行政 0.0 其他 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 323,000 円/㎡			価格変動状況要因	人口はやや減少傾向にあるが新設住宅着工戸数は概ね例年並みの水準に回復。コロナ禍による住宅市場への影響は限定的となりつつある。			
	- 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/㎡							
変動率		年間 +1.9 %	半年間 %					