

|           |     |         |     |               |
|-----------|-----|---------|-----|---------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名  | 業者名 | 沖総合不動産鑑定所     |
| 葛飾（都） - 7 | 東京都 | 区部第 1 2 | 氏名  | 不動産鑑定士 沖 健信 印 |

|       |              |           |               |
|-------|--------------|-----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 16,400,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 164,000 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 2 日 | (6) 路線価 | [ 令和 3 年1月] | 130,000 円 / ㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 3 年 6 月 28 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)<br>基準地                                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                |                                                                                                                                                                                                                                   | 葛飾区西水元三丁目 5 7 4 番 3<br>「西水元 3 - 2 0 - 9」 |                                    |                                                            |                                                               | 地積<br>(㎡)                 | 100<br>( ) | 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<br>処理施設状況                                                  | 主要な交通施設との<br>接近の状況        |            | 1 低専<br>(50,100)<br>準防          |                                  |
|                                                | 1 : 1                                                           | 住宅<br>W 2                                                                                                                                                                                                                         | 住宅、アパートのほか<br>畑地も見られる住宅地域                |                                    | 北7 m<br>区道                                                 | 水道、<br>ガス、<br>下水                                              | 亀有3.7 km                  |            | 高度(1種)<br>(その他)<br><br>(60,100) |                                  |
| (2)<br>近隣<br>地域                                | 範囲                                                              | 東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 30 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 10 m、                     |                                    | 規模 100 ㎡程度、                                                |                                                               | 形状 正方形                    |            |                                 |                                  |
|                                                | 地域的特性                                                           | 特記 特にない                                                                                                                                                                                                                           |                                          | 街 基準方位北<br>7 m区道                   |                                                            | 交通                                                            | 亀有駅北方3.7 km               |            | 法令                              | 1 低専<br>(60,100)<br>準防<br>高度(1種) |
|                                                |                                                                 | 事項                                                                                                                                                                                                                                |                                          | 路                                  |                                                            | 施設                                                            |                           |            | 規制                              |                                  |
| (3)最有効使用の判定                                    | 低層住宅地                                                           |                                                                                                                                                                                                                                   |                                          |                                    |                                                            | (4)対象基準地<br>の個別的<br>要因                                        | 方位 0.0                    |            |                                 |                                  |
|                                                | 鑑定評価の手法<br>の適用                                                  |                                                                                                                                                                                                                                   | 取引事例比較法                                  | 比準価格 165,000 円 / ㎡                 |                                                            |                                                               |                           |            |                                 |                                  |
|                                                |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                   | 収益還元法                                    | 収益価格 88,100 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 J R 常磐線北側地域のうち亀有駅、金町駅を最寄駅とする水元地区の住宅地域である。需要者は、葛飾区内に地縁的選好性を有する個人及び建売業者等のほか、区外からの転入者も見られる。土地価格は、需要者の購入意欲が高く、コロナ禍にあっても横ばい程度で推移している。標準的な規模の土地は、更地より建付地としての取引が多い。取引価格は、新築建売住宅で 3 , 0 0 0 万円から 4 , 0 0 0 万円程度の物件が需要の中心となる。 |                                          |                                    |                                                            |                                                               |                           |            |                                 |                                  |
| (7)試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>額の決定の理由             |                                                                 | 当該地域は一般住宅のほかアパート等が混在する住宅地域である。自己使用目的での不動産取引が主体となり、地域の賃貸市場においては、標準的な賃料水準が低位に形成されていることに起因して、収益価格は低位に試算された。また収益性より居住の快適性を重視する地域といえる。したがって、市場性を反映し信頼性のある取引事例から求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。              |                                          |                                    |                                                            |                                                               |                           |            |                                 |                                  |
| (8)<br>公規価<br>示準格<br>価とし<br>格しを<br>た           | □代表標準地 ■標準地<br>標準地番号<br>葛飾 - 18                                 |                                                                                                                                                                                                                                   | 時点<br>修正                                 | 標準化<br>補正                          | 地域要<br>因の比<br>較                                            | 個別的<br>要因の<br>比較                                              | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円 / ㎡) | 内<br>訳     | 標準 街路 0.0 地 街路 0.0              |                                  |
|                                                |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                   |                                          |                                    |                                                            |                                                               | 標準 交通 0.0 域 交通 0.0        |            |                                 |                                  |
|                                                |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                   |                                          |                                    |                                                            |                                                               | 標準 環境 0.0 要 環境 +17.0      |            |                                 |                                  |
|                                                |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                   |                                          |                                    |                                                            |                                                               | 標準 画地 0.0 因 行政 +1.0       |            |                                 |                                  |
|                                                |                                                                 | 193,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                                     |                                          | [100.0]<br>100                     | 100<br>[100.0]                                             | 100<br>[118.2]                                                | 100<br>100                | 163,000    | 補正 行政 0.0 其他 0.0                |                                  |
| (9)<br>指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討              | 指定基準地番号<br>葛飾(都) - 14                                           |                                                                                                                                                                                                                                   | 時点<br>修正                                 | 標準化<br>補正                          | 地域要<br>因の比<br>較                                            | 個別的<br>要因の<br>比較                                              | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円 / ㎡) | 内<br>訳     | 標準 街路 0.0 地 街路 +1.0             |                                  |
|                                                |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                   |                                          |                                    |                                                            |                                                               | 標準 交通 0.0 域 交通 +1.0       |            |                                 |                                  |
|                                                |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                   |                                          |                                    |                                                            |                                                               | 標準 環境 0.0 要 環境 +32.0      |            |                                 |                                  |
|                                                |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                   |                                          |                                    |                                                            |                                                               | 標準 画地 0.0 因 行政 +3.0       |            |                                 |                                  |
|                                                |                                                                 | 前年指定基準地の価格<br>227,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                       |                                          | [ 99.6]<br>100                     | 100<br>[100.0]                                             | 100<br>[138.7]                                                | 100<br>100                | 163,000    | 補正 行政 0.0 其他 0.0                |                                  |
| (10)<br>対年ら<br>象標の<br>基準検<br>準価付<br>地格の<br>等前か | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 164,000 円 / ㎡                 |                                                                                                                                                                                                                                   |                                          | 価 変<br>動 形<br>成 状<br>況<br>要 因<br>の | 〈 一般的<br>要 因 〉<br><br>〈 地 域<br>要 因 〉<br><br>〈 個別的<br>要 因 〉 | 新型コロナウイルスによる緊急事態宣言が解除され、景気の回復も期待される中、先行不透明感から土地価格は概ね横ばい状況にある。 |                           |            |                                 |                                  |
|                                                | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 - |                                                                                                                                                                                                                                   |                                          |                                    |                                                            | 特記すべき変動要因は認められない。コロナ禍においても需要は認められるが、土地価格が上昇するほどの勢いは感じられない。    |                           |            |                                 |                                  |
|                                                | 公示価格 円 / ㎡                                                      |                                                                                                                                                                                                                                   |                                          |                                    |                                                            | 個別的要因に変動はない。                                                  |                           |            |                                 |                                  |
|                                                | 変動率                                                             | 年間 0.0 %                                                                                                                                                                                                                          | 半年間 %                                    |                                    |                                                            |                                                               |                           |            |                                 |                                  |
|                                                |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                   |                                          |                                    |                                                            |                                                               |                           |            |                                 |                                  |