

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

鑑定評価額	16,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	165,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 2 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年 1 月 ] 路線価又は倍率	130,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	葛飾区西水元三丁目 5 7 4 番 3 「西水元 3 - 2 0 - 9」				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 100 )	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 : 1	住宅 W 2	住宅、アパートのほか畑地も見られる住宅地域	北 7 m 区道	水道、ガス、下水	亀有 3.7 km  ( 60, 100 )		
(2) 近隣地域	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 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	交通施設	亀有駅北方 3.7 km 法令 1 低専 ( 60, 100 ) 準防高度 ( 1 種 ) 規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域の土地利用状況が大きく変化することはない、現況利用が概ね均衡したまま推移していくものと予測する。画地条件等が良好な物件で、かつ総額との関連によっては、潜在需要が顕在化するものと思料される。						
(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	167,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	89,600 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、葛飾区内の JR 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が主になる。葛飾区内でも地価水準が低い地域であり、値頃感からコロナ禍にあっても地元エリアの居住者を中心に住宅需要は安定している。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, 5 0 0 万円程度となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 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 / m <sup>2</sup> )	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 - 18					165,000		
	公示価格 195,000 円 / m <sup>2</sup>	[ 100.3 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 118.2 ]	[ 100.0 ] 100			
(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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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	
	葛飾 ( 都 ) - 14					165,000		
	前年指定基準地の価格 226,000 円 / m <sup>2</sup>	[ 102.2 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 139.7 ]	[ 100.0 ] 100			
(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 164,000 円 / m <sup>2</sup> - 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		価格変動形成要因	( 一般的 ) ( 地域 ) ( 個別的 )	ウクライナ情勢の深刻化による世界経済の減速、円安進行による物価上昇に警戒感を強める中、葛飾区内の地価は底堅く推移している。  特記すべき変動要因は認められない。亀有駅または金町駅からバス便となる地域であるが、値頃感から安定した需要が認められる。  個別的要因に変動はない。			
	代表標準地 標準地	標準地番号						
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>						
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %					