別記様式第６

鑑定評価書（令和　４年地価調査）

令和　４年　７月　７日提出
葛飾(都)　－９　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤総合不動産鑑定事務所
葛飾(都)　－９	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　佐藤　智之

鑑定評価額	65,900,000 円	１㎡当たりの価格	412,000 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]	330,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　４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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	葛飾区青戸一丁目６１番１ 「青戸１－５－４」				②地積(㎡) 160 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） (70,200)
	１：２	共同住宅 Ｗ ２	中規模住宅、アパートが建ち並ぶ閑静な住宅地域	北西6.３ ｍ 区道	水道、ガス、下水	青砥350 ｍ	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　９ｍ、奥行　約　18ｍ、規模　160㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、６．３ｍ区道	交通施設	青砥駅南方350 ｍ	法令規制 １住居 (70,200) 準防 高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、当分の間は現状維持と予測する。コロナ禍の住宅市場への影響は限定的で、地価は緩やかな上昇基調で推移すると予測する。						

(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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	423,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	249,000 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、葛飾区内の京成線沿線の住宅地域で、特に「青砥」駅から徒歩圏内の住宅地域の代替性が高い。需要者の中心は、葛飾区内に居住する一次取得者層であるが、他区部や周辺市域からの転入も認められる。駅に近く、住環境が良好なことから、需要は安定しており、コロナ禍においても地価は底堅く推移している。市場の中心価格帯は、土地が８０～１００㎡程度で４，０００万円前後、新築戸建が５，０００～６，０００万円程度である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、京成線沿線の規範性の高い取引事例により試算されており、地域の実勢を反映した実証的な価格が得られた。一方、当該地域では、自己の居住を目的とする取引が中心で、需要者は収益性よりも居住の快適性を重視する傾向にあることから、収益価格の説得力は相対的に劣る。よって、相対的信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。				

(8)公規価示準格価と格しをた	①■代表標準地　□標準地 標準地番号 葛飾　－ 27	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 410,000 円／㎡	[100.5]／100	100／[101.0]	100／[100.0]	[101.0]／100	412,000			
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				

(10)対象基準地の前年標価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　407,000 円／㎡ ①－２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　葛飾　－ 27 公示価格　410,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：当区の人口は微減傾向にある。取引件数、住宅着工戸数は、コロナ禍から回復傾向にあり、住宅需要は底堅い動きとなっている。 地域要因：駅に近い住環境良好な住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、需要は安定的である。 個別的要因：個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　+1.2 %　半年間　+0.5 %		