

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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	68,000,000 円	1㎡当たりの価格	425,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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	葛飾区青戸一丁目6番1「青戸1-5-4」				地積(㎡)	160	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住居(60,200)準防高度(2種)(その他)(70,200)	
	1:2	共同住宅W2	中規模住宅、アパートが建ち並ぶ閑静な住宅地域	北西6.3m区道	水道、ガス、下水	青砥350m		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層住宅地		
	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						
	地域的特性	特記 特にない		街路 基準方位北、6.3m区道	交通 青砥駅南方350m	法令 1住居(70,200)準防高度(2種)	規制	
	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。住宅需要は概ね堅調で、当面の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	438,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	255,000 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多い。京成線2路線が利用可能な青砥駅に近く、住環境が良好なことから、安定した需要が見込まれる。近年は土地を細分化する傾向にあり、土地は80㎡程度で3,000~4,000万円程度、新築の戸建物件は5,000~6,000万円程度が取引の中心である。							
(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、青砥駅を最寄り駅とする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)公規価示標準格と格しをた	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 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 421,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	425,000		
(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/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(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 412,000 円/㎡			価格変動形状成因の	変動要因	当区の人口は微増傾向で、高齢化率は23区中2番目に高い。住宅需要は概ね堅調で、住宅着工戸数は安定的に推移している。		
	- 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 葛飾 - 27 公示価格 421,000 円/㎡					青砥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。		
	変動率	年間 +3.2%	半年間 +1.0%			個別的要因に変動はない。		