

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	岩本育子不動産鑑定事務所
葛飾（都） - 10	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 岩本 育子

鑑定評価額	43,900,000 円	1㎡当たりの価格	392,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	310,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	葛飾区東金町三丁目104番5「東金町3-34-1」				地積 (㎡)	112	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) (70,160)	
	1:2	住宅 W3	一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域	南西4m 区道	水道、ガス、下水	金町600m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 20m、南 20m、北 20m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 14m、規模 110㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4m区道	交通施設	金町駅北東方600m	法令 1 住居 (70,160) 準防高度(2種) 規制
	地域要因の将来予測	一般住宅中心の区画整然とした住宅地域で、最近では敷地の細分化が顕著で、今後も同様な傾向で推移すると予測する。地価水準は、異次元緩和が年末の微調整のみで基本的に継続するなか、やや上昇傾向で推移と予測する。						
(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 +4.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	404,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	233,000 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JR金町駅から概ね徒歩圏内の住宅地域。近年、金町駅周辺では再開発事業が相次ぎ、2路線利用可能な利便性等からも住宅地の需要は底堅く、居住環境良好な東金町3丁目を中心に、需要が供給を上回る状況にある。需要者の中心は、地縁的嗜好性を有する個人であるが、業者仕入れも高値取引が散見される。市場での需要の中心価格帯は新築戸建で5000万円台であり、交通接近条件がやや劣っても、新築戸建5000万円台の取引は複数見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する東金町3丁目では、2年前は、敷地の細分化等で単価の高い取引が多く顕在化した。本年は過熱感はそのほどなく、規範性の高い更地4事例を含む5事例から求めた比準価格は実証的で信頼性が高く説得力に富む。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず低位に試算された。収益性よりも居住の快適性・利便性等が重視され価格形成される住宅地域なので、比準価格を重視し収益価格を参酌して、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 +4.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 葛飾 - 1					392,000		
	公示価格	[101.6]	100	100	[104.0]			
	386,000 円/㎡	100	[104.0]	[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/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 其他 0.0	
	-							
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	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 380,000 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕 物価高騰やそれに伴う金利先高観で景気の先行きは不透明であるが、現状は低金利下、不動産需要は堅調で区内の住宅地地価は上昇傾向。			
	- 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 - 1 公示価格 386,000 円/㎡							
	変動率	年間 +3.2%	半年間 +1.6%		〔地域要因〕 居住環境良好な住宅地域で、不動産需要は底堅く、東金町3丁目の人口は、対前年同月比で、引き続き増加傾向にある。			
					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。			