

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 米山
葛飾(都) - 11	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 遠山 雄大 印

鑑定評価額	28,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	353,000 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 6 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	280,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		葛飾区立石八丁目 1 8 2 番 7 「立石 8 - 2 4 - 1 3」				地積 (㎡)	82	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	
	1 : 2	住宅 W 3	低層の一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		南西10.9 m 区道	水道、ガス、下水	京成立石600 m		高度(2種) (その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 20 m、北 15 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 12 m、規模 84 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路基準方位：北 1 0 . 9 m 区道	交通施設	京成立石駅北東方600 m		法令規制 1 住居 (70,200) 準防 高度(2種)	
	地域要因の将来予測		一般住宅、共同住宅等の建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく当面は現状を維持するものと予測する。街路条件に恵まれ、再開発期待が見込まれる立石駅徒歩圏内に存し、地価は底堅いものと思料する。							
(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 372,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 262,000 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		同一需給圏は概ね京成線各駅を最寄りとする葛飾区内中央部の住宅地域であり、特に京成立石駅徒歩圏内の地域との代替性が高い。需要の中心は都心部へ通勤する個人や地縁の選好性を有する個人、建売業者等である。都心へのアクセスが良好で、立石駅徒歩圏内の人気の高い地域に存するため需要は比較的安定しており、コロナ禍でも一定数の実需が期待できる。中心価格帯は、敷地規模 6 0 ~ 1 0 0 ㎡程度の新築戸建て総額 5 , 0 0 0 万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は基準地と同じ立石エリア及び周辺の取引事例から試算され、地域の実勢を反映している。一方、収益価格は立地条件から賃貸需要が見込めるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない事等からやや低位に試算された。近隣地域は収益性よりも居住の快適性や利便性を重視する地域であり、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -5.0
	標準地番号 葛飾 - 24						356,000		標準 交通 0.0	域 交通 +1.0
	公示価格 329,000 円 / ㎡		[100.0]	100	100	[104.0]			標準 環境 0.0	要 環境 0.0
			100	[100.0]	[96.0]	100			補 画地 0.0	因 行政 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 葛飾(都) - 9		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較		対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0
							353,000	標準 交通 0.0		域 交通 +2.0
	前年指定基準地の価格 407,000 円 / ㎡		[100.0]	100	100	[104.0]		標準 環境 0.0		要 環境 +20.0
			100	[101.0]	[118.7]	100		補 画地 +1.0		因 行政 0.0
(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 353,000 円 / ㎡ - 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 - 公示価格 円 / ㎡				価格変動形成要因	一般的な要因		未だ新型コロナの影響は見られるものの、生活環境の変化等から、利便性及び住環境の良好な住宅地には底堅い需要が認められる。		
						地域要因	駅徒歩圏内の成熟した住宅地域である。新型コロナの影響は限定的で、地価は安定的に推移している。地域要因に特段の変動はない。			
						個別的要因	個別的要因に変動はない。			
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %									