

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) - 12	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 佐藤 智之 印

鑑定評価額	30,600,000 円	1㎡当たりの価格	336,000 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5日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	270,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月25日	(5)価格の種類	正常価格			
(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				葛飾区立石六丁目187番1「立石6-10-6」				②地積(㎡)	91	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				
	1:2	住宅W3	住宅、アパートのほか店舗も混在する住宅地域	南4.5 m区道	水道、ガス、下水	青砥600 m	高度(2種)(その他) (70,180)				
(2)近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 20 m				②標準の使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 7 m、奥行 約 14 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形									
	④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、4.5 m区道	交通施設	青砥駅西方600 m	法令規制	1 住居(70,180)準防高度(2種)	
	⑤地域要因の将来予測	駅徒歩圏内の戸建住宅を中心とする住宅地域で、地域内に格別の変動要因はないことから当面は現状維持と予測する。コロナ禍で停滞していた不動産取引は回復傾向にあり、地価は暫く横這い圏内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 +5.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 342,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 187,000 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、葛飾区内の京成本線及び京成押上線沿線の住宅地域で、特に「青砥」駅及び「京成立石」駅を最寄駅とする住宅地域の代替性が高い。需要者の中心は、自己の居住を目的とし当圏域に地縁性を有する一次取得者層。宅地供給は限定的で、熟成した住宅地域であることもあり、需給関係は概ね安定している。コロナ禍で減速した不動産市場は回復傾向にあり、土地は2,500～3,500万円程度、新築戸建は4,000万円台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」駅及び「京成立石」駅から徒歩圏内に位置する規範性の高い取引事例から試算し得た。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、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地	標準地番号	葛飾	— 26	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 街路 0.0 地域 街路 0.0 補正 交通 0.0 要 環境 +6.0 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	340,000 円/㎡	[100.0] 100	100	[102.0]	100	[103.9]	100	[105.0] 100	337,000	
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	葛飾(都)	— 9	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 街路 0.0 地域 街路 +2.0 補正 交通 0.0 要 環境 +20.0 画地 +1.0 因 行政 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	407,000 円/㎡	[100.0] 100	100	[101.0]	100	[126.1]	100	336,000		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 336,000 円/㎡				③価格変動形成要因	一般的要因 当区の人口は、令和2年後半より減少に転じている。取引件数、住宅着工戸数は、コロナ禍で一時減少後、回復し安定的に推移している。					
	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 — 公示価格 円/㎡					地域要因 駅徒歩圏の普通住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、需給は比較的安定している。					
	②変動率					個別的要因 個別的要因に変動はない。					