

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	瀬崎不動産鑑定事務所
葛飾(都) - 12	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 瀬崎 幹久

鑑定評価額	31,100,000 円	1㎡当たりの価格	342,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	270,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 19 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	葛飾区立石六丁目187番1「立石6-10-6」				地積(㎡)	91	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)(70,180)	
	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4.5m区道	水道、ガス、下水	青砥600m		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 50m、北 20m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 7m、奥行 約 14m、規模 100㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 標準方位北、4.5m区道	交通 青砥駅西方600m	法令 1住居(70,180)準防高度(2種)		
	地域要因の将来予測	住宅、アパートのほか店舗も混在する住宅地域で、特段の変動要因は認められず、しばらくは現状を維持するものと予測する。						
(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	349,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	214,000 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	同一需給圏は京成本線、京成押上線沿線で、概ね葛飾区の中央部に存する住宅地域。需要者の中心は、葛飾区内を中心に隣接する区や市に居住する30代から40代の一次取得者層が多くを占める。新型コロナウイルス感染症の影響が和らぐ中で、「青砥」駅または「京成立石」駅から徒歩圏内に位置する住宅地域であり、需給は概ね安定的である。市場の中心価格帯は、土地が80㎡前後で3000万円程度、新築の戸建住宅が4500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心で、「青砥」駅または「京成立石」駅を最寄り駅とする類似地域において信頼性のある取引事例を収集し採用することで実証的な比準価格が得られた。一方、賃貸物件として共同住宅も見受けられるが、収益性より居住の快適性を重視する当該地域においては、収益価格の説得力は相対的に劣るものと判断する。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、標準地及び指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	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 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 +6.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	葛飾 - 26	[100.6]	100	100	[105.0]	341,000		
	公示価格 342,000 円/㎡	100	[102.0]	[103.9]	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 +2.0 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 +20.0 補 画地 +1.0 因 行政 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	葛飾(都) - 9	[101.2]	100	100	[105.0]	340,000		
	前年指定基準地の価格 407,000 円/㎡	100	[101.0]	[126.1]	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 336,000 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	葛飾区内の人口はこの1年間で減少しており、景気は、新型コロナウイルス感染症の影響が和らぐ中で、持ち直しの動きがみられる。		
	- 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				(地域要因)	地域要因に特段の変動要因は見られない。需要に比べ供給は少ないが、比較的安定的に推移している。		
	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/㎡)	(個別的要因)	
	葛飾 - 9	[101.2]	100	100	[105.0]	340,000	個別的要因に変動はない。	
	前年指定基準地の価格 407,000 円/㎡	100	[101.0]	[126.1]	100			
	変動率 年間 +1.8% 半年間 %							