

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社佐藤不動産鑑定コンサルティング
葛飾(都) - 14	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 川崎 信和 印

鑑定評価額	33,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	226,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	180,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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		葛飾区水元三丁目 1 0 番 4 8 「水元 3 - 1 0 - 1 3」				地積 (㎡)	148 ()	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 中専 (60,200) 準防			
	1 : 2	住宅 W 3	一般住宅の中に駐車場等 が見られる住宅地域		北8 m 区道	水道、 ガス、 下水	金町1.8 km		高度(2種) (その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 50 m、南 15 m、北 40 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 8 m区道		交通	金町駅北西方1.8 km		法令	1 中専 (70,200) 準防		
		事項		路		施設			規制	高度(2種)		
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域であり、当面の間は現状のまま推移すると予測する。地価はコロナ禍による景気後退が懸念されたが、住環境への関心の高まりにより、地価は安定的に推移している。										
(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			0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 228,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 116,000 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、区内に存する住宅地域で、ＪＲ常磐線沿線の徒歩圏外の住宅地域は代替性が高い。需要者の中心は、大規模なものは法人等で他は地縁の選好性を有する１次取得者層が中心ではあるが、最近では周辺市区の流入も増加している。コロナ禍の影響は、利便性は劣るが住環境が良好な水元エリアでは大きなマイナスとは捉えられておらず需要は相対的に堅調である。市場の中心価格帯は、新築建売で３０００万円台前半程度である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	一般住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域であり、周辺の大規模な画地では、アパート等もみられるものの、地主の資産活用目的が主流であり、元本に見合う収入が得られないため、収益価格は低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域であるので、金町駅を最寄駅とする類似した事例より求めた比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示価格 と格し をた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 葛飾 - 19		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別の 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 226,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	226,000					
(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	個別の 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	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 227,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	直近１年で人口の微減がみられる。コロナ禍で景気後退が懸念されたが、住環境への関心が高まり、地価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 - 19 公示価格 226,000 円 / ㎡					〔 地 域 要 因 〕	金町駅周辺で複数の再開発計画が進行中であり、最寄り駅の繁華性、利便性向上が期待される。					
							〔 個別的 要 因 〕	対象地の個別的要因に特段の変動は認められない。				
	変動率 年間 -0.4 % 半年間 0.0 %											