

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	株式会社 米山
葛飾(都) - 14	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 遠山 雄大

鑑定評価額	34,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	236,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	185,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 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	葛飾区水元三丁目 1 0 番 4 8 「水元 3 - 1 0 - 1 3」				地積 (m ²)	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) 準防高度(2種) (その他)	
	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	(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 m ² 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 8 m 区道	交通施設	金町駅北西方 1.8 km	法令 1 中専 (70,200) 準防高度(2種) 規制
	地域要因の将来予測	金町駅徒歩限界圏に位置するが、街路条件に恵まれた住環境や利便性が比較的良好な住宅地域で、当面は現状を維持するものと予測する。他の地域と比べた割安感からも需要は安定的に推移し、地価は上昇傾向にある。						
(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	245,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	121,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね J R 常磐線各駅を最寄りとする葛飾区北部の住宅地域であるが、特に金町駅徒歩限界圏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嗜好性を有する個人、建売業者等である。金町駅徒歩限界圏の地域であるが、最寄りバス停や水元公園に近く、水元地区の中でも人気が高いエリアに存する事や他の地域と比べた割安感等から引き続き地価は上昇傾向にある。中心価格帯は、中規模の新築戸建てで総額 4, 5 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	比準価格は対象基準地と同じ水元エリア及びその周辺の取引事例から試算され、地域の実勢を反映した規範性の高い価格が得られた。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いない事や建築費の上昇等の影響から低位に試算された。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るため、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、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 葛飾 - 19					236,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 233,000 円 / m ²	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[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 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	-						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 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 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 231,000 円 / m ²			価格変動形成要因	要因	今後の物価高騰や金融政策の動向等に注視が必要であるが、住環境や利便性の良好な住宅地は供給も少なく地価は堅調に推移している。		
	- 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 233,000 円 / m ²							
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 +1.3 %					