

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) - 15	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 瀬崎 幹久

鑑定評価額	44,000,000 円	1㎡当たりの価格	419,000 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]	340,000 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	葛飾区西亀有二丁目1448番2「西亀有2-6-2」				地積(㎡)	105	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)(70,200)	
(2)近隣地域	1.2:1	住宅RC2	住宅、アパート、寮が多く見られる既成住宅地域	西7.2m区道	水道、ガス、下水	綾瀬600m		
	範囲	東 80m、西 50m、南 10m、北 80m				標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 12m、規模 100㎡程度、形状 長方形						
(3)最有効使用の判定	地域的特性	特記 特にない		街路 基準方位北7.2m区道	交通 施設	綾瀬駅東方600m	法令 1中専(70,200)準防高度(2種)	
	地域要因の将来予測	一般住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域で、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。						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	425,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	方位	+2.0	
	収益還元法	収益価格	286,000 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	同一需給圏は主としてJR常磐線沿線で、概ね葛飾区北部及び足立区南部に存する住宅地域である。需要者の中心は、居住用の不動産の取得を目的とした個人や不動産業者等である。新型コロナウイルス感染症の影響が和らぐ中で、「綾瀬」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3500万円～4500万円程度、新築戸建で4500万円～5500万円程度の物件が中心を占める。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が多く、「綾瀬」駅または隣駅である「亀有」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、標準地及び指定基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 -1.0	
	標準地番号 葛飾 - 6						準 交通 0.0 域 交通 +2.0	
(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 -3.0	
	葛飾(都) - 10						準 交通 0.0 域 交通 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	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 -3.0	
	継続 新規 前年標準価格 409,000 円/㎡	[100.9]	100	100	[102.0]	419,000	準 交通 0.0 域 交通 +2.0	
-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	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 -3.0	
代表標準地 標準地 標準地番号 -							準 交通 0.0 域 交通 0.0	
公示価格 円/㎡	[101.1]	100	100	[102.0]	417,000	補 画地 +4.0 因 行政 -1.0		
変動率 年間 +2.4% 半年間 %				[89.3]		正 行政 0.0 其他 0.0		
変動状況要因	(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。 (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。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。							