別記様式第６

鑑定評価書（令和　５年地価調査）

令和 ５年　７月　６日提出
葛飾(都)　－ 15　宅地-1

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　瀬﨑　幹久

鑑定評価額	46,000,000 円	１㎡当たりの価格	438,000 円／㎡

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	[令和 ５年1月]	350,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ５年 ６月 22日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	葛飾区西亀有二丁目１４４８番２「西亀有２－６－２」	②地積（㎡）	105 ( )	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中専(60,200) 準防 高度(2種) （その他） (70,200)
1.2：1	住宅 ＲＣ 2	住宅、アパート、寮が多く見られる既成住宅地域	西7.2 m 区道	水道、ガス、下水	綾瀬600 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　80ｍ、西　50ｍ、南　10ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　12 m、規模　100 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 ７．２m区道	交通施設	綾瀬駅東方600 m	法令規制	１中専(70,200) 準防 高度(2種)
⑤地域要因の将来予測	一般住宅やアパート等が建ち並ぶ既成の住宅地域で、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　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	444,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	290,000 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。「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４０００万円～４５００万円程度、新築戸建で５０００万円～５５００万円程度である。
(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) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 葛飾 － 6	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								
公示価格 501,000 円／㎡	[102.0]/100	100/[102.0]	100/[117.1]	[102.0]/100	436,000	標準	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
							交通	0.0		交通	+2.0
							化	環境	0.0		環境	+16.0
							補正	画地	+2.0		行政	0.0
							正	行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 葛飾(都) － 10	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								
前年指定基準地の価格 380,000 円／㎡	[103.2]/100	100/[104.0]	100/[88.3]	[102.0]/100	436,000	標準	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
							交通	0.0		交通	0.0
							化	環境	0.0		環境	-8.0
							補正	画地	+4.0		行政	-1.0
							正	行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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　419,000 円／㎡
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／㎡
②変動率　年間　+4.5 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	葛飾区内の人口及び世帯数はこの１年間で増加し、景気は緩やかに回復しており、地価は上昇傾向にある。
地域要因	再開発計画が進められている立石駅南口西地区の南側に位置するが、地域要因に特段の変動要因は見られない。
個別的要因	個別的要因に変動はない。