

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	牧野不動産鑑定事務所
葛飾（都） - 16	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 牧野 治世子 印

鑑定評価額	33,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	269,000 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 4 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	215,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 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		葛飾区東水元二丁目 9 5 5 番 2 「東水元 2 - 1 3 - 1 8」				地積 (㎡)	123 ()	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		2 低専 (50,150) 準防	
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域		東5 m 区道	水道、ガス、下水	金町1.2 km		高度(1種) (その他) (60,150)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 40 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 13 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位北 5 m区道	交通施設	金町駅 北方1.2 km	法令規制	2 低専 (60,150) 準防 高度(1種)
	地域要因の将来予測	水元公園に近い熟成した住宅地域で、地域内に格別の変動はなく、当面、現状のまま推移するものと思われる。徒歩限界圏ながら住環境も良好で、住宅需要は底堅い。								
(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 275,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 186,000 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、金町駅勢圏の水元地区を中心とした J R 常磐線沿線の住宅地域と把握される。近隣地域は最寄駅からやや距離があるものの、良好な住環境を維持しており、また区内においては比較的浸水被害想定のないエリアに属している。需要者は地縁的選好を有する一次取得層が中心であるが、近年は他地域からの転入もみられる。市場における中心価格帯は、新築戸建で 4 千万円前後。周辺地域には供給予備地も残り、需給は比較的安定している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺の類似地域から得られた取引事例に基づく比準価格は、現下の市場性を反映し、規範性が認められる。収益価格については、対象基準地上に最有効使用の賃貸アパートを想定して試算を行ったが、やや低位な結果となった。調整にあたっては、自己使用目的の取引が大半を占める地域の特性を踏まえ、比準価格を標準として、収益価格を参考に、さらに公示価格及び指定基準地の価格との均衡にも留意して、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		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 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 -4.0 要 環境 -7.0 因 行政 +1.0 その他 0.0	
	標準地番号 葛飾 - 32									
	公示価格 243,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100	100	[102.0] 100	269,000			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 葛飾(都) - 14		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 標準 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 +3.0 域 交通 -5.0 要 環境 -13.0 因 行政 +1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 227,000 円 / ㎡		[99.6] 100	100	100	[102.0] 100	268,000			
(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 268,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	直近 1 年間の人口減少が認められるが、不動産市場においては、取引件数は例年並み、価格水準も概ね横這いで推移している。				
	- 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 -									
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %							
					地域要因	金町駅周辺再開発の影響は直接的には認められない。				