

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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12	氏名	不動産鑑定士 牧野 治世子

鑑定評価額	33,500,000 円	1㎡当たりの価格	272,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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) 準防高度(1種) (その他)	
	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	(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	土地区画整理事業を施行すべき区域(葛飾水元付近)に属する	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 2 低専 (60,150) 準防高度(1種) 規制
	地域要因の将来予測	最寄駅との距離はややあるものの水元公園に近い閑静な住環境を有し、当面、現状を維持するものと思われる。住宅市場におけるコロナの影響はほぼ認められず、地価水準は今後も安定的と予測する。						
(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	277,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	175,000 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、葛飾区及び隣接区等の住宅地域で、特に金町駅北方、水元地区等との代替性が高い。近隣地域は最寄駅から徒歩限界圏ながら、閑静な住環境に恵まれている。需要者は地縁的嗜好を有する一次取得層を中心として、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、新築戸建て 4 千万円前後。周辺地域には供給予備地も残るが、余裕ある住環境と値頃感により、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	水元地区等金町駅北方の地域からは豊富な取引事例が得られ、比準価格は現下の市場性を反映して、規範性が認められる。収益価格については、近隣地域周辺では土地活用を目的とした賃貸住宅も多く、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 葛飾 - 40					268,000	地 街路 +3.0 域 交通 +1.0 要 環境 -3.0 因 行政 +1.0 其他 0.0	
	公示価格	[100.4]	100	100	[102.0]			
	272,000 円/㎡	100	[102.0]	[101.9]	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/㎡)	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	
	葛飾(都) - 14					271,000	地 街路 +3.0 域 交通 -5.0 要 環境 -12.0 因 行政 +1.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[102.2]	100	100	[102.0]			
	226,000 円/㎡	100	[100.0]	[87.0]	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 269,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	直近 1 年間の人口減少はやや持ち直し傾向にある。市場における取引件数は例年並み、価格水準は緩やかな上昇基調で推移している。		
	- 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/㎡					〔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。	
変動率 年間 +1.1 % 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			