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)　－ 16　宅地-1

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	34,300,000 円	１㎡当たりの価格	279,000 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　３日	(６)路線価	[令和　５年1月]	220,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　５年　６月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	葛飾区東水元二丁目９５５番２ 「東水元２－１３－１８」			②地積(㎡)	123 (　　)	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	２低専 (50,150) 準防 高度(1種) （その他） (60,150)
	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 ㎞	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　40ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	低層住宅地	
	③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					
	④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５ｍ区道	交通施設	金町駅　北方1.2 ㎞
		法令規制	２低専 (60,150) 準防 高度(1種)				
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅からは徒歩限界圏であるが、水元公園に近い閑静な住環境を有し、当面、現状のまま推移するものと思料する。住宅市場は比較的堅調で、地価水準も緩やかな上昇傾向と予測する。					

(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　285,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　178,000 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ＪＲ常磐線沿線等の住宅地域で、特に金町駅の北方、水元地区、東金町地区等との代替性が高い。需要者は地縁的選好を有する一次取得層の外、近年は値頃感とゆとりある住環境が注目され、他地域からの転入も認められる。市場における中心価格帯は、新築戸建で４千～５千万円台。周辺には供給予備地も残り、小規模の戸建分譲が散見されるが、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	近隣地域周辺は比較的豊富な取引事例が得られるため、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、土地活用を目的とした賃貸住宅が多い地域性により、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市場の特性を踏まえ、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 葛飾　－ 40	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	標準化補正	地域要因
	公示価格 278,000 円／㎡	[101.2]/100	100/[102.0]	100/[101.9]	[102.0]/100	276,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 -3.0 行政 +1.0 その他 0.0
(9)指定基準地を検討した価格	①指定基準地番号 葛飾(都)　－ 14	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 231,000 円／㎡	[102.2]/100	100/[100.0]	100/[87.0]	[102.0]/100	277,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 交通 -5.0 環境 -12.0 行政 +1.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等から検討した価格の変動状況	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　272,000 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　+2.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：市場における取引件数は、供給減により直近では減少しているが、価格水準は緩やかな上昇基調で推移している。 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。 個別的要因：個別的要因に変動はない。