

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社佐藤不動産鑑定コンサルティング	
葛飾（都） - 17	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 川崎 信和	印

鑑定評価額	32,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	369,000 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 2 日	(6) 路線 価	[令和 3 年1月]	295,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		葛飾区西新小岩四丁目 1 6 3 番 7 外 「西新小岩 4 - 2 0 - 9 」				地積 (㎡)	(89)	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		準工 (60,200) 準防			
	1 : 1	住宅 W 2	一般住宅、店舗、アパート等の混在する住宅地域		東 6 m 区道	水道、 ガス、 下水	新小岩 790 m		高度(2種) (その他) (70,200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 15 m、南 50 m、北 20 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 10 m、規模 90 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北 6 m 区道		交通	新小岩駅北西方 790 m		法令	準工 (70,200) 準防 高度(2種)		
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域で、当面の間は現状のまま推移するものと予測する。地価はコロナ禍による景気後退が懸念されたが、住環境への関心の高まりにより、地価は安定的に推移している。										
(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 373,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 269,000 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	同一需給圏は概ね、葛飾区南部に位置する住宅地域であり、ＪＲ総武線沿線の駅から徒歩圏にある住宅地域は代替性が高い。需要者の中心は、地縁関係者、若年層、買い替え需要の 1 次取得者層が中心と考えられる。コロナ禍の影響で様子見の状況も見られたが、立地条件の良い物件は供給が限定的なこともあり、需要は底堅い。市場の中心価格帯は、土地は 7 0 ～ 1 0 0 ㎡程の新築建売で約 4 0 0 0 ～ 5 5 0 0 万円程度となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域であり、周辺の大規模な画地では、アパート等もみられるものの、一般的に小規模な敷地では経済合理性の高い賃貸経営を行うことは難しく、収益価格はやや低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域であるので、ＪＲ総武線新小岩駅を最寄駅とする類似した事例より求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号 葛飾 - 17								準 交通 0.0	域 交通 +1.0		
	公示価格 376,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [102.0]	[102.0] 100	369,000		化 環境 0.0	要 環境 +1.0		
(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 訳	補 画地 +2.0	因 行政 0.0		
	江戸川(都) - 22								正 行政 0.0	その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 381,000 円 / ㎡		[99.5] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	[102.0] 100	368,000		その他 0.0			
(10) 対年々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 369,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	直近 1 年で人口の微減がみられる。コロナ禍で景気後退が懸念されたが、住環境への関心が高まり、地価は安定的に推移している。						
	- 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 -				〔地域要因〕	新小岩駅周辺で再開発計画が進行しており、最寄り駅の繁华性、利便性向上が期待される。						
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	対象地の個別的要因に特段の変動は認められない。						
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %									