

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	株式会社共立鑑定所
葛飾（都） - 17	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 守永 豊彦

鑑定評価額	33,300,000 円	1㎡当たりの価格	374,000 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 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	295,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	葛飾区西新小岩四丁目163番7外「西新小岩4-20-9」				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) 準防高度(2種) (その他)	
	1:1	住宅 W2	一般住宅、店舗、アパート等の混在する住宅地域	東6m 区道	水道、ガス、下水	新小岩790m	(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 15m、西 15m、南 50m、北 20m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 10m、			規模	90㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北 6m区道	交通 新小岩駅北西方790m	法令 準工 (70,200) 高度(2種)	規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅と共同住宅等の混在地域で、格別の変動要因もないため、今後当分の間現状を維持するものと思料される。						
(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 382,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 273,000 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南部及びその周辺の住宅地域で、需要者の属性は主として葛飾区内等の居住者で若年層を含む一次取得者又は買換えが中心である。市場の需給動向は新型コロナウイルスへの各種施策が奏功し概ね堅調で、地価水準による物件の値頃感から戸建住宅の売行きは比較的好調である。地域による格差があるため中心的価格帯の判定はやや困難であるが、概ね4000万円前後から5000万円前後が多く見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は新小岩駅の駅勢圏内で多数の信頼性ある取引事例を収集し、各要因を勘案のうえ求めており市場性を反映する価格である。収益価格は基準地が収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域に存すること及び試算過程に想定部分を含むためやや信頼性が劣る価格である。従って比準価格を中心に収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格しをた	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 補正 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 葛飾 - 17	[100.7]	100	100	[102.0]	375,000	地 街路 0.0 交通 +1.0 環境 +1.0 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 380,000 円/㎡	100	[102.0]	[102.0]	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	江戸川(都) - 22	[102.6]	100	100	[102.0]	374,000	地 街路 0.0 交通 +3.0 環境 0.0 行政 +3.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 379,000 円/㎡	100	[100.0]	[106.1]	100			
(10) 対年ら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/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	新型コロナウイルスの影響により軟調であった地価は、各種施策が奏功し、回復傾向となっている。		
	- 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〕	在宅勤務の普及による住替え需要に対応した葛飾区内地価の値頃感により、住宅地は概ね堅調となっている。	
	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	