

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩本育子不動産鑑定事務所
葛飾（都） - 18	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 岩本 育子

鑑定評価額	49,000,000 円	1㎡当たりの価格	314,000 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	[令和 4年1月]	250,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 23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	葛飾区小菅二丁目431番11外「小菅2-28-2」				地積 (㎡)	164 (8)	法令上の規制等	準工 (60,200) 準防 高度(2種) (その他) (70,200)
	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) (70,200)		
	1:1.5	住宅兼共同住宅 W2	一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域	西5.5m 区道	水道、ガス、下水	堀切菖蒲園600m			
(2) 近隣地域	範囲	東 15m、西 20m、南 15m、北 35m				標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡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 5.5m区道	交通施設 堀切菖蒲園北西方600m	法令 準工 (70,200) 準防 高度(2種)			
	地域要因の将来予測	一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域として、当面、現状を維持して推移すると予測する。地価水準は、異次元緩和の低金利下、新型コロナ未収束ながら、やや上昇傾向で推移すると予測する。							
(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	324,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	205,000 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、概ね葛飾区西部に位置する京成本線沿線及びJR常磐線沿線に広がる住宅地域。需要者の中心は葛飾区及び隣接区または千葉県西部のファミリー世帯等で、その他の地域からの転入者は少ない。利便性の高さの割には値ごろ感があり、綾瀬駅周辺の需要の強さが周囲に波及し、堀切菖蒲園駅周辺も、コロナ禍にあっても、需要が供給をやや上回る状況にある。市場での需要の中心価格帯は新築戸建て4000万円～5500万円程度と把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内から、コロナ禍でも画地条件に優れた事例が多く収集でき、その中で規範性の高い取引事例を厳選し、実証的で信頼性の高い比準価格が得られた。一方、対象基準地周辺にはアパート等も存するが、地主の土地活用が主で、取引は自用目的が中心で、価格形成では収益性よりも居住の快適性が重視される。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、比較可能な標準地及び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 4.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +3.0 要 環境 -5.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 葛飾 - 20	[100.6]	100	100	[102.0]	314,000			
	公示価格 314,000 円/㎡	100	[104.0]	[98.8]	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 +1.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +2.0 要 環境 +29.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	葛飾（都） - 9	[101.2]	100	100	[102.0]	313,000			
	前年指定基準地の価格 407,000 円/㎡	100	[101.0]	[132.9]	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 310,000 円/㎡			価格変動形状要因	一般的な要因	物価上昇やそれに伴う金利先高観で景気の先行きは不透明であるが、現状は低金利下、不動産需要は堅調で区内の住宅地地価は上昇傾向。			
	- 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	個別的要因	地域要因に変動はない。	
変動率		年間 +1.3 %	半年間 %						