

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤総合不動産鑑定事務所
葛飾（都）5－1	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 佐藤 智之 印

鑑定評価額	97,500,000 円	1㎡当たりの価格	646,000 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5日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	520,000 円／㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月25日	(5)価格の種類	正常価格		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		葛飾区立石一丁目233番3外「立石1－19－7」				②地積(㎡)	151	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	商業(80,500)防火 (その他) (100,432)		
	1：3	店舗S 2	飲食店舗、小売店舗等が多い駅前商業地域	東7.2 m区道	水道、ガス、下水	京成立石60 m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m			②標準の使用	中低層店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 20 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	立石駅周辺地区まちづくり検討区域内の立石駅南口西地区に該当する。	街路	7.2 m区道	交通施設	京成立石駅南東方60 m	法令規制	商業(100,432)防火
	⑤地域要因の将来予測	立石駅南口西地区に所在し、都市計画決定を目指して進行中である。コロナ禍で不動産市況の先行きは不透明であるが、再開発事業への期待感もあり、地価はしばらく横ばい圏内で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			678,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格			472,000 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、葛飾区及び周辺区内の商業地域で、特に京成各線及び常磐線沿線の駅前商業地域の代替性が高い。主たる需要者は、当圏域に地縁性を有する個人事業者及び中小法人事業者、投資家等。新型コロナウイルスの影響により店舗需要に弱い動きが見られるが、駅前立地の希少性、再開発に係る期待感等を反映して、市場は底堅い動きとなっている。駅前商業地の取引は顕在化する例が少なく、個別性が強いいため、市場における中心的な価格帯を把握することは難しい。								
(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、葛飾区内の商業地域から規範性の高い取引事例を選択して試算したもので、地域の実勢を反映した実証的な価格が得られた。一方、近隣地域は、低層小規模店舗を中心としたアーケード街で、高度利用が困難な地域のため、収益価格はやや低位に求められた。よって、相対的信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 葛飾 5－4	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 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	
	公示価格 646,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	646,000			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	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 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	
	－ 前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 647,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	当区の人口は、令和2年後半より減少傾向に転じている。テナント需要は低調だが、地価は底堅い動きとなっている。			
	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 葛飾 5－4 公示価格 646,000 円/㎡				〔地域要因〕	立石駅周辺では、北口地区で市街地再開発組合の設立が認可され、地域発展への期待感が高まってきている。			
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			
	②変動率	年間	-0.2 %		半年間	0.0 %			