

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	瀬崎不動産鑑定事務所
葛飾(都) 5 - 1	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 瀬崎 幹久

鑑定評価額	74,000,000 円	1㎡当たりの価格	565,000 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 4日	(6)路線価	[令和 5年1月]	450,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	葛飾区東立石四丁目80番1「東立石4-50-5」				地積(㎡)	131	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	商業(80,500)防火高度(最低7m)(その他)地区計画等(100,500)	
	1:1.5	店舗、事務所兼共同住宅 S7	店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北15m都道	水道、ガス、下水	京成立石220m		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 40m、南 30m、北 0m 標準的使用 高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 13m、規模 130㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	東立石四丁目地区防災街区整備地区計画区域内	街路	15m都道	交通施設	京成立石駅南方220m 法令 商業(100,500)防火高度(最低7m)地区計画等	
	地域要因の将来予測	再開発計画が進められている立石駅南口西地区の南側に位置する商業地域で、当該計画の進展とともに発展していくものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地					(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	595,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	450,000 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、葛飾区及び隣接する区内の鉄道沿線を中心に広がる商業地域。需要者の中心は、事務所や店舗の出店を目的とした事業者や、賃貸用不動産の開発を目的とした不動産業者、投資家等である。「京成立石」駅周辺は開発計画が進められる中、当該計画への期待感や、奥戸街道沿いに位置することによる用途の多量性から、個別性が強く反映され、市場の中心価格帯を把握するのは困難であるが、概ね50万円/㎡～80万円/㎡程度と思考する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏に存する類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集し採用することで実証的な比準価格が得られた。一方、用途の多量性も認められる当該商業地域にあって、建物の用途、規模、得られる収支項目等の想定項目を多く含む収益価格の説得力は、相対的にやや劣るものと判断する。従って、実証的で説得力の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 葛飾 5 - 4	[102.5]	100	100	[100.0]	565,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 551,000 円/㎡	100	[100.0]	[100.0]	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[]	100	100	[]		標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[]	[]	100		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10)対年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 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	葛飾区内の人口及び世帯数はこの1年間で増加し、景気は緩やかに回復しており、地価は上昇傾向にある。	
	- 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 葛飾 5 - 4	公示価格 551,000 円/㎡					再開発計画が進められている立石駅南口西地区の南側に位置するが、地域要因に特段の変動要因は見られない。	
	変動率 年間 % 半年間 +2.5 %						個別的要因に変動はない。	