

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖総合不動産鑑定所
葛飾（都） 5 - 2	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 沖 健信

鑑定評価額	92,700,000 円	1㎡当たりの価格	792,000 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 2 日	(6) 路線価 [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	620,000 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	葛飾区新小岩二丁目1268番3外「新小岩2-7-3」				地積 (㎡)	117	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 (その他)	
	1:1.5	店舗兼住宅 S3	店舗、高層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南西18m 都道	水道、ガス、下水	新小岩190m	(100,500)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 0m、南 20m、北 40m			標準的使用	高層店舗付共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 12m、規模 120㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街路 18.0m 都道	交通 施設	新小岩駅南東方190m	法令 規制	商業 (100,500) 防火
	地域要因の将来予測	店舗、高層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域に所在し、立地条件の希少性から市場競争力に優れる。新小岩駅南口地区の再開発事業が都市計画決定され、当該地域も影響を受け発展的に推移していくものと思料される。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地				(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	825,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	636,000 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、新小岩駅を中心に葛飾区内、周辺特別区内の商業地域及び用途的観点から区分される商業地域である。需要者は、地縁的嗜好性を有する個人事業者等、新たな事業展開を模索する店舗経営者、投資法人等が挙げられる。飲食店等の営業時間短縮要請解除により店舗等の収益性は回復傾向にあり、立地条件の良い商業地域に所在することから需要は底堅く推移している。取引市場での中心価格帯は、土地・建物一括で1.5億円から3.5億円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、新小岩駅に近い商業地域に所在する。賃貸需要は十分認められるが、賃料水準の下方硬直性及び想定建物の賃貸有効面積等を反映し、収益価格は幾分低位に算定された。採用した取引事例は、葛飾区及び周辺区の商業地域等の事例であり、価格牽連性が認められ、類似する地域特性を有する。したがって、市場性を反映し実証的である比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -9.0 域 交通 0.0 要 環境 -5.0 因 行政 -5.0 其他 0.0
	標準地番号 葛飾 5-13					791,000		
	公示価格 637,000 円/㎡	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [82.1]	[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	対象基準地の比準価格 (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	地 街路 -2.0 域 交通 -3.0 要 環境 -4.0 因 行政 -5.0 其他 0.0
	江戸川(都) 5-4					792,000		
	前年指定基準地の価格 665,000 円/㎡	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [86.7]	[100.0] 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 763,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	ウクライナ情勢の深刻化による世界経済の減速、円安進行による物価上昇に警戒感を強める中、葛飾区内の地価は底堅く推移している。			
	-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 - 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	新小岩駅に近い商業地域に立地し、周辺地域には再開発事業が進行中であり、地価は堅調に推移している。		
変動率 年間 +3.8% 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		