

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	98,300,000 円	1㎡当たりの価格	840,000 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 3 日	(6) 路線 価	[令和 5 年1月]	650,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		葛飾区新小岩二丁目1 2 6 8 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		
	1 : 1.5	店舗兼住宅 S 3	店舗、高層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		南西18 m 都道	水道、 ガス、 下水	新小岩190 m		(その他) (100,500)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 20 m、北 40 m		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 10 m、奥行 約 12 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 1 8 . 0 m都道		交通	新小岩駅南東方190 m		法令	商業 (100,500) 防火	
		事項		路		施設			規制		
(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 875,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 665,000 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の観点から区分される商業地域である。需要者は、地縁的選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。社会経済活動の正常化が進む中、店舗等の収益性は回復傾向にあり、立地条件の良好な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4.0億円程度である。										
(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 価と 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 訳	標 街路 0.0	地 街路 -9.0	
	標準地番号						準 交通 0.0		域 交通 0.0		
	葛飾 5 - 13						化 環境 0.0		要 環境 -4.0		
	公示価格		[103.1]	100	100	[100.0]	835,000	補 画地 0.0	因 行政 -5.0		
	672,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[83.0]	100		正 行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(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 訳	標 街路 0.0	地 街路 -2.0	
	江戸川(都) 5 - 4						準 交通 0.0		域 交通 -3.0		
							化 環境 0.0		要 環境 -4.0		
	前年指定基準地の価格		[105.4]	100	100	[100.0]	835,000	補 画地 0.0	因 行政 -5.0		
	687,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[86.7]	100		正 行政 0.0	その他 0.0		
								その他 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 792,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉 〈 地 域 要 因 〉 〈 個別的 要 因 〉	経済活動・社会生活の正常化への動きが一段と加速する中、好影響が幅広く波及し、葛飾区内の地価も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 / ㎡					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 +6.1 % 半年間 %					個別的的要因に変動はない。					