

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)5-5	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	96,600,000 円	1㎡当たりの価格	525,000 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]	420,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月25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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		葛飾区東金町一丁目2136番164外「東金町1-21-4」				②地積(㎡)	184	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(80,400)防火			
	1.2:1	店舗、事務所兼住宅RC5	中層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	西8m区道	水道、ガス、下水	金町230m	(その他)地区計画等(100,400)			
(2)近隣地域	①範囲	東20m、西20m、南40m、北40m			②標準の使用	中層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口約14.5m、奥行約12.5m、規模180㎡程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記事項	東金町一丁目西地区地区計画区域内	街路	8.0m区道	交通施設	金町駅北西方230m	法令規制	商業(100,400)防火地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測	JR「金町」駅周辺では、複数の再開業事業が進行中であり、繁华性、利便性の向上が期待される。コロナ禍で不動産市場は先行き不透明だが、需要は底堅く地価はしばらく横ばいで推移すると予測する。								
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(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536,000円/㎡								
	収益還元法	収益価格452,000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JR常磐線・京成各線沿線の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、中小法人事業者、投資家等。コロナ禍でテナント需要には弱い動きが見られるが、金町駅周辺で再開業及び整備が進み、商業・業務環境は着実に向上しており、市場は底堅い動きとなっている。商業地の取引は個性が強いため、市場の中心的な価格帯を把握することは困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、金町駅に近い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、収益価格は、想定要素を含み不確実性が伴うが、周辺に賃貸店舗・事務所等が多く見られ、収益目的の需要者も想定されるため、一定の規範性を有する。よって、相対的信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格に関連づけ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、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	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対象基準地の規準価格(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	地 街路 -1.0 域 交通 +3.0 要 環境 +33.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	基準地番号 葛飾5-3 公示価格 711,000円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [135.6]	[100.0] 100	524,000				
(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	地 街路 +3.0 域 交通 0.0 要 環境 +17.0 因 行政 +5.0 その他 0.0
	葛飾(都)5-4 前年指定基準地の価格 665,000円/㎡	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [126.5]	[100.0] 100	523,000				
(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525,000円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	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 基準地番号 公示価格円/㎡					東金町一丁目西地区で市街地再開業組合の設立が認可され、地域発展への期待感が高まっている。				
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %					個別的要因に変動はない。				