

| 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 2 日 | (6) 路線価 | [ 令和 3 年1月] | 430,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 3 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      |           |                |         |             |             |

|         |                   |                 |                            |                |                   |                     |            |                        |
|---------|-------------------|-----------------|----------------------------|----------------|-------------------|---------------------|------------|------------------------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 |                 | 葛飾区青戸三丁目36番1<br>「青戸3-34-5」 |                |                   | ②地積<br>(㎡)          | 267<br>( ) | 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<br>処理施設<br>状況 | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況 |            | 商業<br>(80,500)<br>防火   |
|         | 1:1               | 店舗兼共同住宅<br>S 10 | 中高層の店舗兼共同住宅<br>を中心とする商業地域  | 北西11.8 m<br>区道 | 水道、<br>ガス、<br>下水  | 青砥180 m             |            | (その他)<br><br>(100,500) |

|          |            |                                                                                                      |             |                           |             |        |            |                               |
|----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|-------------|--------|------------|-------------------------------|
| (2) 近隣地域 | ①範囲        | 東 20 m、西 20 m、南 30 m、北 40 m                                                                          |             |                           |             | ②標準の使用 | 高層店舗兼共同住宅地 |                               |
|          | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 15 m、奥行 約 16 m、                                                                                 |             | 規模 240 m <sup>2</sup> 程度、 |             | 形状 長方形 |            |                               |
|          | ④地域的特性     | 特記事項                                                                                                 | 特記すべき事項はない。 | 街路                        | 1 1 . 8 m区道 | 交通施設   | 青砥駅北方180 m | 法令<br>商業(100,500)<br>防火<br>規制 |
|          | ⑤地域要因の将来予測 | 中高層の店舗兼共同住宅を中心とする商業地域で、当面現状を維持して推移すると予測する。地価水準は、異次元緩和の低金利下であるが、新型コロナ感染拡大の影響等による商業地取引の停滞でやや下落傾向と予測する。 |             |                           |             |        |            |                               |

|                |            |          |             |                 |    |
|----------------|------------|----------|-------------|-----------------|----|
| (3) 最も有効使用の判定  | 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     | 560,000 円/㎡ |                 |    |
|                | 収益還元法      | 収益価格     | 418,000 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区の商業地域で、特に葛飾区内の京成線沿線の駅を中心に広がる商業地域について代替性が高い。需要者の中心は個人投資家や不動産開発業者等である。昨年後半から、商業地への需要はやや持ち直し、立地に優れた物件への需要は旺盛であるが、商業地は選別色が強く、需給及び地価動向はまだら模様である。取引ごとにばらつきがあり市場での需要の中心価格帯は見出せないが、複合不動産で総額1億円台の事例は豊富にある。       |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 採用した取引事例は、収益性も反映した規範性の高い事例が多く、信頼性の高い説得力に富む比準価格を求めることができた。対象基準地は商業地なので、収益性や投資採算性は価格形成において重視されるが、収益価格は、最も有効利用を前提とした想定建物について、コロナ禍でも無理のない賃料設定等で試算できた。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、比較可能な標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

|     |              |           |            |              |               |                          |   |     |     |     |   |     |      |
|-----|--------------|-----------|------------|--------------|---------------|--------------------------|---|-----|-----|-----|---|-----|------|
| (8) | ①□代表標準地 ■標準地 | ②時点<br>修正 | ③標準化<br>補正 | ④地域要<br>因の比較 | ⑤個別的要<br>因の比較 | ⑥対象基準<br>地の標準価格<br>(円/㎡) | ⑦ | 標準  | 街路  | 0.0 | 地 | 街路  | +5.0 |
| 公規価 | 標準地番号        |           |            |              |               |                          | 内 | 準   | 交通  | 0.0 | 域 | 交通  | -1.0 |
| 示準格 | 葛飾 5 - 14    |           |            |              |               |                          | 訳 | 化   | 環境  | 0.0 | 要 | 環境  | +9.0 |
| 価と  | 公示価格         | [ 99.7]   | 100        | 100          | [100.0]       |                          |   | 補   | 画地  | 0.0 | 因 | 行政  | 0.0  |
| 格し  |              |           |            |              |               |                          |   | 正   | 行政  | 0.0 |   | その他 | 0.0  |
| をた  | 613,000 円/㎡  | 100       | [100.0]    | [113.3]      | 100           | 539,000                  |   | その他 | 0.0 |     |   |     |      |

|                                                    |             |           |            |              |               |                          |             |     |    |     |   |     |       |
|----------------------------------------------------|-------------|-----------|------------|--------------|---------------|--------------------------|-------------|-----|----|-----|---|-----|-------|
| (9) 指<br>か<br>定<br>ら<br>基<br>の<br>準<br>検<br>地<br>討 | ①指定基準地番号    | ②時点<br>修正 | ③標準化<br>補正 | ④地域要<br>因の比較 | ⑤個別的要<br>因の比較 | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦<br>内<br>訳 | 標準  | 街路 | 0.0 | 地 | 街路  | -1.0  |
|                                                    | 葛飾(都)       | 5 - 4     |            |              |               |                          |             | 準   | 交通 | 0.0 | 域 | 交通  | -1.0  |
|                                                    |             |           |            |              |               |                          |             | 化   | 環境 | 0.0 | 要 | 環境  | +25.0 |
|                                                    | 前年指定基準地の価格  | [ 99.5]   | 100        | 100          | [100.0]       | 540,000                  |             | 補   | 画地 | 0.0 | 因 | 行政  | 0.0   |
|                                                    | 665,000 円/㎡ | 100       | [100.0]    | [122.5]      | 100           |                          |             | 正   | 行政 | 0.0 |   | その他 | 0.0   |
|                                                    |             |           |            |              |               |                          | その他         | 0.0 |    |     |   |     |       |

|                                                    |                                                                             |    |        |     |                                                |              |                                                                    |             |                                                                  |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----|--------|-----|------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| (10)<br>対年々<br>象標の<br>基準検<br>準価討<br>地格の<br>等<br>前か | ①－1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 542,000 円／㎡                               |    |        |     | ③<br>価<br>格<br>変<br>動<br>状<br>況<br>要<br>因<br>の | (一般的)<br>要 因 | 区の総人口は10月から対前年同月比で減少に転じ、新型コロナ感染<br>拡大による経済活動の停滞等で、商業地地価はやや下落傾向にある。 |             |                                                                  |
|                                                    | ①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 —<br>公示価格 円／㎡ |    |        |     |                                                |              |                                                                    | (地域)<br>要 因 | 特急停車駅である青砥駅への接近性に優れる商業地域であり、地域要<br>因に特段の変動は認められないが、地価はやや下落傾向である。 |
|                                                    |                                                                             |    |        |     |                                                |              |                                                                    |             |                                                                  |
|                                                    |                                                                             |    |        |     |                                                |              |                                                                    |             |                                                                  |
|                                                    | ②変動率                                                                        | 年間 | -0.4 % | 半年間 | %                                              | (個別的)<br>要 因 | 個別的要因に変動はない。                                                       |             |                                                                  |