

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定サロン
葛飾(都) 5 - 8	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 森田 元 印

鑑定評価額	59,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	424,000 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]	340,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		葛飾区お花茶屋一丁目 5 4 3 番 5 「お花茶屋 1 - 1 3 - 1 0」					地積 (㎡)	141 ()	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 (80,400) 防火			
	1 : 1	店舗兼共同住宅 R C 4	中小規模の小売店舗等が 建ち並ぶ商業地域		東 8 m 区道	水道、 ガス、 下水	お花茶屋 250 m		(その他) (100,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 15 m、南 50 m、北 15 m		標準的使用	中層店舗共同住宅併用地							
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 12 m、規模 140 ㎡程度、形状 正方形									
	地域的特性	特記事項 お花茶屋駅から連続するブルムナードお花茶屋商店街に位置する		街路 幅員 8 m 区道が標準的	交通施設	京成本線お花茶屋駅北方 250 m		法令 規制	商業 (100,400) 防火			
	地域要因の将来予測	お花茶屋駅からも近く区画整然とした小売を中心とした駅前商店街と位置づけられ、画地を併合・建替後、立体利用が進みつつある。地価は新型コロナの影響を受けるものの引き続き底堅く維持するものとする予測する。										
(3) 最有効使用の判定		中層店舗共同住宅併用地					(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 440,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 352,000 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内の鉄道駅周辺で小売店舗が建ち並ぶ近隣型商店街である。需要者の中心は物販及び飲食店舗を営む個人商店主等である。市場の中心価格帯は土地総額で 5 千万円前後である。近隣地域は最寄り駅から連続する小規模な買い回り品店舗や飲食店舗が連たんとする商店街で、近時、画地を併合し建替、上層階の共同住宅化等、立体利用が進みつつある。小売店舗としての実需も認められる。新型コロナの影響を受けるものの地価は底堅く維持している。										
(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、市場の特性及び近時の市場性を反映した価格で規範性は高く、試算価格はほぼ収斂した。一方、収益価格は、投資採算・収益性に基づく価格で重視すべき価格である。本件においての需要者は、収益性から意思決定を行う投資家と自用目的での事業者等多様である。したがって、市場実勢を反映した比準価格と投資採算性に着目した収益価格を相互に関連付け、さらに下記指定基準地と標準地との動向・均衡も考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +8.0		
	標準地番号 葛飾 5 - 11						準 交通 0.0		域 交通 +3.0			
	公示価格 466,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [109.6]	[100.0] 100	425,000		化 環境 0.0	要 環境 -1.5		
(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	標準 街路 0.0	地 街路 +3.0		
	葛飾(都) 5 - 4						準 交通 0.0		域 交通 0.0			
	前年指定基準地の価格 665,000 円 / ㎡		[99.5] 100	100 [100.0]	100 [155.7]	[100.0] 100	425,000		化 環境 0.0	要 環境 +44.0		
(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 425,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉 〈地域要因〉 〈個別的要因〉	新型コロナ感染症拡大の影響により令和 2 年半ば頃までは穏やかな下落傾向にあったが、その後はほぼ安定的に推移している。 区画整然とした小売を中心とした近隣型商店街で、画地併合、立体利用が進みつつあり、地価は新型コロナの影響はあるがほぼ安定的。 格別の変動要因はない。						
	- 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 / ㎡											
	変動率	年間 -0.2 %	半年間 %									