

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	瀬崎不動産鑑定事務所
葛飾(都)9-1	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 瀬崎 幹久 印

鑑定評価額	117,000,000 円	1㎡当たりの価格	222,000 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2日	(6)路線価	[令和3年1月]	175,000 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		葛飾区東四つ木二丁目 2 4 0 番 9 東四つ木 2 - 4 - 1 6 」				地積 (㎡)	528 ()	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		工業 (60,200) 準防	
	1 : 2.5	工場、事務所兼住宅	小規模工場等の中に一般住宅が混在する工業地域		東6.8 m 区道	水道、 ガス、 下水	京成立石1.2 km		高度(3種) (その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用	低層工場兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、		規模 500 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6 . 8 m区道		交通	京成立石駅南方1.2 km		法令 工業 (70,200) 準防 高度(3種)	
		事項		路		施設				
	地域要因の将来予測	工場等の中に一般住宅が混在する工業地域であり、特段の変動要因は認められないが、長期的には緩やかに住宅用途としての利用が増えていくものと考えられ、地価は周辺住宅地の水準に収斂していくものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	低層倉庫兼事務所地					(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 230,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 143,000 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その周辺区の中小規模の工場、作業所等が立地する工業地域である。需要者の中心は、工場や倉庫、作等場を営む事業者であるが、住宅用途での開発を目的とした不動産業者等も考えられる。古くから続く事業者が多くを占め、新規の工場地需要は少ないが、住宅地へ転用も見られ、需給は概ね安定的である。市場の中心価格帯は、規模、立地、用途等の個別的事情が強く反映されるため把握は難しいが、概ね 2 0 ～ 3 0 万円 / ㎡程度と思考する。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	自用目的の取引が主であり、中小規模の工場・作業所等が立地する類似地域において信頼性のある取引事例を収集し採用することで説得力のある比準価格を得た。一方、近隣地域周辺において収益物件としての取引は少なく、倉庫兼事務所の賃貸を想定して得られた収益価格の説得力は相対的に劣るものと判断する。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地のとの検討、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 江戸川 9 - 2		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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -4.0 要 環境 +34.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 286,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [128.6]	[100.0] 100	222,000			
(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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 付地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 222,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	葛飾区内の人口はこの1年間で減少しており、景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にある。				
					〔地域 要因〕	地域要因に特段の変動要因は見られない。工業地としての需要は弱い が、緩やかに住宅用途としての利用が増えていくものと思料する。				
					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	0.0 %		半年間	%				