

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1 2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 智之

鑑定評価額	109,000,000 円	1㎡当たりの価格	592,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	460,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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		葛飾区東金町一丁目 2 1 3 6 番 1 6 4 外「東金町 1 - 2 1 - 4」				地積 (㎡)	184	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				
	1.2 : 1	店舗、事務所兼住宅 R C 5	中層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		西 8 m 区道	水道、ガス、下水	金町 230 m		(その他) 地区計画等 (100,400)				
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 40 m、北 40 m				標準的使用	中層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14.5 m、奥行 約 12.5 m、		規模		180 ㎡程度、形状 長方形						
	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 . 0 m 区道	交通施設	金町駅北西方 230 m		法令規制	商業 (100,400) 防火地区計画等		
	地域要因の将来予測	J R「金町」駅周辺は、複数の再開発事業により、繁华性、利便性が向上している。今後も再開発による波及効果が期待され、地価はしばらく上昇基調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 610,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 495,000 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 J R 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ないし中小法人事業者、収益目的の投資家等である。金町駅周辺で再開発及び整備が進み、商業・業務環境は着実に向上しており、需給関係は概ね安定的に推移している。商業地の取引は個別性が強いため、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、葛飾区内の商業地域から規範性の高い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、周辺には賃貸店舗・事務所等が多く、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、収益価格を関連づけ、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 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 +3.0 化 環境 0.0 要 環境 +40.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0					
	標準地番号 葛飾 5 - 3												
	公示価格 802,000 円 / ㎡	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [142.8]	100	590,000							
(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 街路 0.0 地 街路 +3.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 +26.0 補 画地 0.0 因 行政 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0						
	葛飾(都) 5 - 4												
	前年指定基準地の価格 725,000 円 / ㎡	[111.7] 100	100 [100.0]	100 [136.3]	100	594,000							
(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 559,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	当区の人口は微増傾向で推移している。景気は緩やかな回復傾向にあり、不動産投資市場における利回りは低下傾向にある。							
	- 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				〔地域要因〕	東金町一丁目西地区で再開発計画が進行中であり、地域発展への期待感が高まっている。							
	代表標準地 標準地 標準地番号 -	公示価格 円 / ㎡			〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +5.9 % 半年間 %												