

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
葛飾(都) - 6	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 勝田 晴彦

鑑定評価額	60,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	356,000 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 2 日	(6)路線価	[ 令和 6年1月]	275,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 5 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		葛飾区高砂二丁目 1 1 9 2 番 3 外「高砂 2 - 2 8 - 5」				地積 (㎡)	171 ( )	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		1 中専 (60,200) 準防高度(2種) (その他) (70,200)		
	1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域		北5.4 m 区道	水道、ガス、下水	京成高砂500 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 20 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 12 m、規模 168 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 5 . 4 m区道	交通 京成高砂駅南方500 m	法令 1 中専 (70,200) 準防高度(2種)					
		事項		路	施設	規制					
	地域要因の将来予測	低層住宅地域として熟成しており、特段の地域要因の変動は認められず、当面は現況のまま推移するものと思料する。地価はやや強含みで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 365,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 211,000 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京成線、北総鉄道、ＪＲ常磐線沿線の住宅地域一帯が概ね該当する。需要者の中心は葛飾区に地縁の選好性を有する第 1 次取得者層若しくはこれらのエンドユーザーを対象とする不動産業者等である。京成高砂駅はターミナル駅でもあり周辺地域からの転入も見られる。特に徒歩 1 0 分圏内の人気は高く新築・中古問わず需要は堅調である。土地は 1 0 0 ㎡程度で 3 , 5 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 5 , 0 0 0 万円程度が取引の中心。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層住宅地として熟成しており、戸建中心の地域が形成されていることから、取引は自用目的が中心となるため、収益価格の信頼性は相対的に劣るものと思料する。取引事例比較法においては類似地域等より多数の信頼性のある取引事例を収集し、実証的な比準価格を得た。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地・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) 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 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	標準地番号 葛飾 - 14							準 交通 0.0	域 交通 -1.0		
	公示価格 350,000 円 / ㎡	[102.1] 100	100	100	[100.0] 100	354,000		化 環境 0.0	要 環境 +1.0		
(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	補 画地 0.0	因 行政 0.0		
	葛飾(都) - 9							正 行政 0.0	その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 425,000 円 / ㎡	[104.9] 100	100	100	[100.0] 100	355,000		その他 0.0			
(10) 対年ら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 340,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	区の人口は外国人を中心に増加しているが高齢化率は高止まり。金利上昇圧力が強まっており住宅ローン金利には今後注視を要する。					
	- 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〕	京成高砂駅から徒歩 7 分程度の熟成した住宅地域であり、自用目的の取引が中心である。地価はやや強含み傾向にある。					
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +4.7 %	半年間 %								