

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） 9 - 1	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 佐藤 智之

鑑定評価額	133,000,000 円	1㎡当たりの価格	252,000 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]	195,000 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
					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		葛飾区東四つ木二丁目240番9 「東四つ木2-4-16」				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 高度(3種) (その他)  (70,200)			
	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					
(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			規制			
	地域要因の将来予測	小規模工場等の中に一般住宅が混在する地域で、地域要因に特段の変動はないが、徐々に住宅用途としての利用が増えていくと予測する。当面の地価は周辺住宅地の影響も受け、緩やかな上場基調で推移すると予測する。										
(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 262,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 172,000 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工業地域及び住工混在地域で、特に小規模工場や住宅等が混在する地域は代替性が高い。主たる需要者は、工場や倉庫業を営む中小法人事業者であるが、住宅開発業者とも競合する。既存の小規模工場が多い地域であるが、新規の工場用地需要は限定的で、近年は倉庫用地や住宅用地としての取引が多くなっている。市場における土地取引の価格帯は、規模や用途等により様々であるが、1㎡当たり20～30万円程度の取引が多い。											
(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、中小規模の工場や住宅等が混在する工業地域に存する取引事例により試算されており、地域の実勢を反映した実証的な価格が得られた。一方、当該地域では、自己使用目的の取引が中心で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに公示価格を規準とした価格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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号								準 交通 0.0	域 交通 -4.0		
	江戸川	9 - 2							化 環境 0.0	要 環境 +32.0		
	公示価格		[102.5]	100	100	[100.0]	252,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0			
	311,000 円/㎡		100	[100.0]	[126.7]	100		正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(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	標準 街路	地 街路		
		-							準 交通	域 交通		
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]			補 画地	要 環境		
		円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		正 行政	因 行政			
								その他	その他			
(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 237,000 円/㎡			価 変 格 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、地価は総じて上昇基調にある。						
	- 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 〕	堅調な住宅需要及び住宅用地としての割安感を反映して、近隣地域周辺では住宅利用が増加している。					
	代表標準地	標準地					〔 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 +6.3 %	半年間 %									