

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 米山
葛飾（都） 5 - 8	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 遠山 雄大
鑑定評価額	66,700,000 円		1㎡当たりの価格	473,000 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 4 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年1月]	370,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格			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543番5「お花茶屋1-13-10」				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	中層の店舗兼共同住宅地																	
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 12 m、規模 140 m程度、形状 正方形																					
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	8 m区道		交通施設	お幅茶屋駅北方250 m		法令規制	商業 (100,400) 防火											
	地域要因の将来予測		繁華性は低い、お花茶屋駅からのアプローチが良好な商業地域である。良好な立地条件から希少性が高く、店舗、併用住宅のほか、店舗兼共同住宅も見られる等、用途の多様が認められる地域で地価は上昇傾向にある。																					
(3) 最有効使用の判定		中層の店舗兼共同住宅地					(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 496,000 円 / ㎡																					
		収益還元法	収益価格 397,000 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		同一需給圏は概ね葛飾区及びその周辺区内に存する商業地域及び近隣商業地域であるが、特にお花茶屋駅徒歩圏内の地域との代替性が高い。需要の中心は、自用又は投資目的での土地利用を考える個人や不動産業者等が中心で、土地取引の中心価格帯は6,500万円前後である。近隣地域一帯の商業繁華性は低い、その立地条件から店舗兼共同住宅需要も多く、区内中心部の商業地等と比べて価格の割安感があり、希少性もあるため地価は上昇傾向にある。																						
(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に存し代替性のある商業地及び近隣商業地の取引事例から試算され、地域の実勢を反映した規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格についても、立地条件から各種賃貸需要が見込め、需要者の観点からも一定の規範性が認められる。近隣地域内では自己利用目的と投資目的の両方の取引が見受けられるが、規範性の高い価格が得られた比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。																						
(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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 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 +8.0 域 交通 +3.0 要 環境 +1.0 因 行政 0.0 その他 0.0															
	標準地番号 葛飾 5 - 11																							
	公示価格 513,000 円 / ㎡	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [112.4]	[100.0] 100	472,000																		
(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 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 +6.0 域 交通 +1.0 要 環境 +17.0 因 行政 +5.0 その他 0.0																
	葛飾(都) 5 - 1																							
	前年指定基準地の価格 565,000 円 / ㎡	[109.7] 100	100 [100.0]	100 [131.5]	[100.0] 100	471,000																		
(10) 対年ら象標の基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 444,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	(一般的要因)	引き続き物価高騰や金融政策の動向等に注視が必要であるが、特に高度利用が可能な地域では供給が少なく地価の上昇幅は大きい。																		
	- 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											(地域要因)	繁華性は低い、お花茶屋駅に近い用途の多様性が見込め、店舗兼共同住宅等の各種需要が見込める。地域要因に特段の変動はない。											
	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																							