

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	瀬崎不動産鑑定事務所
葛飾(都) - 16	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 瀬崎 幹久

鑑定評価額	35,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	287,000 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]	225,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 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		葛飾区東水元二丁目 9 5 5 番 2 「東水元 2 - 1 3 - 1 8」				地積 (㎡)	123 ()	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		2 低専 (50,150) 準防 高度(1種) (その他)		
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート 等が見られる住宅地域		東5 m 区道	水道、 ガス、 下水	金町1.2 km		(60,150)		
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 30 m、南 40 m、北 60 m		標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 13 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性		特記 土地区画整理事業を施行すべき区域（葛飾水元付近）に属する 事項		街 基準方位北 5 m区道 路		交通 金町駅北方1.2 km 施設	法令 2 低専 (60,150) 準防 高度(1種) 規制			
	地域要因の将来予測		一般住宅やアパート等が多く見られる水元公園に近い既成の住宅地域であり、しばらくは現状を維持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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 292,000 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格 185,000 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		同一需給圏は主として J R 常磐線沿線で、概ね葛飾区北部及び足立区南部に存する住宅地域である。需要者の中心は、居住用の不動産の取得を目的とした個人や不動産業者等である。「金町」駅からやや距離を有する住宅地域であり、需給は概ね安定的である。市場の中心価格帯は、土地が 3 5 0 0 万円 ~ 4 0 0 0 万円程度、新築戸建で 4 5 0 0 万円 ~ 5 0 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用目的の取引が多く、「金町」駅を最寄り駅と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実証的な比準価格が得られた。一方、賃貸物件としてアパート窓も見受けられるが、収益性より居住の快適性を重視する当該地域においては、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、標準地及び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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +3.0 域 交通 +1.0 要 環境 -3.0 因 行政 +1.0 その他 0.0		
	標準地番号 葛飾 - 40 公示価格 287,000 円 / ㎡		[101.6] 100	100 [102.0]	100 [101.9]	[102.0] 100	286,000				
(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 +3.0 域 交通 -5.0 要 環境 -13.0 因 行政 +1.0 その他 0.0		
	葛飾(都) - 14										
	前年指定基準地の価格 236,000 円 / ㎡		[102.5] 100	100 [100.0]	100 [86.0]	[102.0] 100	287,000				
(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 279,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 要 因 }	葛飾区内の人口及び世帯数はこの 1 年間で増加し、景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復しており、地価は上昇傾向にある。					
	- 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 }	金町駅周辺では再開発計画が進められているが、地域要因に特段の変動要因は見られない。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 -						{ 個別的 要 因 }	個別的要因に変動はない。			
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +2.9 %	半年間 %								