

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	岩本育子不動産鑑定事務所
葛飾（都） - 18	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 岩本 育子

鑑定評価額	52,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	339,000 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]	265,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 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		葛飾区小菅二丁目 4 3 1 番 1 1 外「小菅 2 - 2 8 - 2 」				地積 (㎡)	(164 8)	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		準工 (60,200) 準防高度(2種) (その他) (70,200)	
	1 : 1.5	住宅兼共同住宅 W 2	一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域		西5.5 m 区道	水道、ガス、下水	堀切菖蒲園600 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 20 m、南 15 m、北 35 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位 北 5 . 5 m区道	交通施設	堀切菖蒲園駅北西方600 m	法令規制	準工 (70,200) 準防高度(2種)
	地域要因の将来予測		一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域で、当面現状を維持して推移すると予測する。地価水準は、日銀が異次元緩和を解除したものの、緩和的な金融環境が継続する中、やや上昇傾向で推移すると予測する。							
(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 349,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 214,000 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、概ね葛飾区西部に位置する京成本線沿線及び J R 常磐線沿線に広がる住宅地域。需要者の中心は葛飾区及び隣接区または千葉県西部のファミリー世帯等で、その他の地域からの転入者は少ない。利便性の高さの割には値ごろ感があり、綾瀬駅周辺の需要の強さが周囲に波及し、堀切菖蒲園駅周辺も、需要が供給を上回る状況にある。市場での需要の中心価格帯は、新築戸建で 5 0 0 0 万円台と把握されるが、6 0 0 0 万円前後も散見される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		同一需給圏内から、すべて適正に配分された建付地事例を厳選し、実証的で信頼性の高い比準価格が得られた。一方、対象基準地周辺にはアパート等も存するが、地主の土地活用が主で、取引は自用目的が中心で、価格形成では収益性よりも居住の快適性が重視される。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、比較可能な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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0	
	標準地番号 葛飾 - 20							準 交通 0.0	域 交通 +3.0	
	公示価格 336,000 円 / ㎡	[102.0] 100	100 [104.0]	100 [98.8]	[102.0] 100	340,000		化 環境 0.0	要 環境 -5.0	
(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 +4.0	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 [101.0]	100 [132.9]	[102.0] 100	339,000		その他 0.0		
(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 326,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	物価高やそれに伴う金利先高観で景気の先行きは不透明であるが、現状は低金利下、不動産需要は堅調で区内の住宅地地価は上昇傾向。				
	- 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〕	地域要因に変動はない。				
	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								
		変動率	年間 +4.0 %	半年間 %						