

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩本育子不動産鑑定事務所
葛飾（都） 5 - 7	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	166,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	620,000 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]	480,000 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		葛飾区青戸三丁目 3 番 1 「青戸 3 - 3 4 - 5」				地積 (㎡)	267 ()	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 (80,500) 防火		
	1 : 1	店舗兼共同住宅 S 10	中高層の店舗兼共同住宅 を中心とする商業地域		北西11.8 m 区道	水道、 ガス、 下水	青砥180 m		(その他) (100,500)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 30 m、北 40 m				標準的使用	高層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模 240 ㎡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 1 1 . 8 m区道	交通施設	青砥駅北方180 m		法令 規制	商業 (100,500) 防火	
	地域要因の将来予測		中高層の店舗兼共同住宅を中心とする商業地域で、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		高層店舗兼共同住宅地					(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 652,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 501,000 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隣接区の商業地域で、特に葛飾区内の京成線沿線の駅を中心に広がる商業地域について代替性が高い。需要者の中心は個人投資家や不動産開発業者等である。令和 2 年後半から、商業地への需要は持ち直し、立地に優れた物件への需要は旺盛であり、建築計画やテナントの動きも活発であるが、高容積率の事例は少ない。小規模で総額が張らない事例や底地取引が目立った。取引ごとにばらつきがあり市場での需要の中心価格帯は見出せない。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		選択した取引事例は、過熱感はないが規範性の高い事例が多く、信頼性の高い説得力に富む比準価格を求めることができた。対象基準地は商業地なので、収益性や投資採算性も価格形成において重視されるが、収益価格は、最有効使用を前提とした想定建物について、無理のない賃料設定等で試算できた。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、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 街路 0.0	地 街路 +5.0	
	標準地番号						準 交通 0.0		域 交通 -1.0		
	葛飾	5 - 14					化 環境 0.0		要 環境 +13.0		
	公示価格		[103.6]	100	100	[100.0]	618,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0		
	701,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[117.5]	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 街路 0.0	地 街路 +2.0	
	葛飾(都)	5 - 1					準 交通 0.0		域 交通 -1.0		
							化 環境 0.0		要 環境 -1.0		
	前年指定基準地の価格		[109.7]	100	100	[100.0]	620,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0		
	565,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[100.0]	100	正 行政 0.0		その他 0.0			
						その他 0.0					
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等の 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 579,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 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商業地地価は上昇傾向。					
	- 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										
	代表標準地	標準地									
	標準地番号	-									
	公示価格	円 / ㎡									
	変動率	年間 +7.1 %	半年間 %		〔地域 要因〕	駅に近い商業地域であり、地域要因に特段の変動は認められず、地価は上昇傾向である。					
					〔個別的要 因〕						