

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|-----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社鑑定法人エイ・スクエア |
| 葛飾（都） - 4 | 東京都 | 区部第 1 2 | 氏名 | 不動産鑑定士 勝田 晴彦 |

| | | | |
|-------|--------------|-----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 32,100,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 189,000 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 2 日 | (6) 路線価 | [令和 6 年1月] | 150,000 円 / ㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 6 年 6 月 5 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 | | 葛飾区東水元五丁目 4 3 番 2 「東水元 5 - 4 3 - 2」 | | | | 地積 (㎡) | 170 | 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 (60,200) 準防 高度(2種) (その他) | | | |
| | 1 : 1.5 | 住宅 W 2 | 一般住宅のほかに畑地等 が見られる住宅地域 | | 南西6 m 区道 | 水道、 ガス、 下水 | 金町3.1 km | | (70,200) | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | | 東 50 m、西 60 m、南 70 m、北 40 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 | 特にない | | 街路 基準方位北 6 . 0 m区道 | 交通 施設 | 金町駅北方3.1 km | | 法令 規制 | 2 低専 (70,200) 準防 高度(2種) | | |
| | 地域要因の将来予測 | | 低層住宅地域として熟成しており、特段の地域要因の変動は認められず、当面は現況のまま推移するものと思料する。地価は緩やかな上昇傾向で推移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 +4.0 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法 の適用 | | 取引事例比較法 | 比準価格 193,000 円 / ㎡ | | | | | | | | | |
| | | 収益還元法 | 収益価格 111,000 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 J R 常磐線金町駅北部の住宅地域一帯が概ね該当するが、特に水元エリアは代替性が高い。需要者の中心は葛飾区に地縁的選好性を有する第 1 次取得者層若しくはこれらのエンドユーザーを対象とする不動産業者等である。東水元地区は割安感もあり区外からの転入者も見られるが、交通利便性等に劣る地域については需要の限界もある。土地は 1 0 0 ㎡程度で 2 , 0 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 3 , 5 0 0 万円程度が取引の中心。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 | | 近隣地域は一般住宅等を中心に形成されている住宅地域であるが、駅から 3 k m 以上離れた鉄道空白地帯にあるため賃貸市場の熟成度は低い。取引は自用目的が中心であり、収益性よりも居住の利便性・快適性が重視される。取引事例比較法においては類似地域等より多数の信頼性のある取引事例を収集し、実証的な比準価格を得た。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地・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 | - 18 | | | | | | | 準 | 交通 0.0 | 域 交通 0.0 | |
| | 公示価格 | 205,000 円 / ㎡ | [101.2] 100 | 100 | 100 | [104.0] 100 | 189,000 | | 化 | 環境 0.0 | 要 環境 +14.0 | |
| (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 0.0 | 地 街路 +2.0 | |
| | 葛飾(都) | - 14 | | | | | | | 準 | 交通 0.0 | 域 交通 +1.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | | [102.5] 100 | 100 | 100 | [104.0] 100 | 189,000 | | 補 | 画地 0.0 | 因 行政 0.0 | |
| | | 236,000 円 / ㎡ | 100 | [100.0] | [132.9] | 100 | | | 正 | 行政 0.0 | 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 185,000 円 / ㎡ | | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | 〔一般的 要因〕 | 区の人口は外国人を中心に増加しているが高齢化率は高止まり。金利 上昇圧力が強まっており住宅ローン金利には今後注視を要する。 | | | | | | |
| | - 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〕 | 駅から距離はあるものの比較的閑静な住宅地域であり水元公園も近く 自用目的の取引が中心である。地価は緩やかな上昇傾向にある。 | | | | | | |
| | 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 +2.2 % | 半年間 % | | | | | | | | | |