

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) - 1	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	68,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	427,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	330,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		葛飾区金町三丁目 8 2 5 番 2 「金町 3 - 3 9 - 8」				地積 (㎡)	160 ()	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 : 2	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が多い 区画整然とした住宅地域		北西 9 m 区道	水道、 ガス、 下水	金町 720 m		(70,200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 50 m、南 20 m、北 20 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 18 m、		規模 160 ㎡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 9 m区道	交通 施設	金町駅南東方 720 m		法令 規制	2 低専 (70,200) 準防 高度(2種)	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、当面、現状を維持して推移するものと予測する。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、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		+1.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 440,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 238,000 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、葛飾区内の J R 常磐線、京成本線等の最寄駅から概ね徒歩圏内にある住宅地域である。需要者の中心は地縁の選好性を有する一次取得者等のほか、他地域からの転入者も見られる。最寄駅である金町駅周辺では近年、複数の再開発が行われ、今も進行中で、良好な居住環境と駅から徒歩圏内の利便性により需要は底堅く推移している。市場での需要の中心価格帯は、新築戸建で 5 0 0 0 万円台程度と把握される。新築戸建 7 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		新築戸建の価格が高止まりし、他方、物価高騰による生活防衛意識等から、事例はいずれも中古住宅乃至更地であったが、比準価格は市場性を反映した実証的な価格を試算でき、信頼性が高い。一方、収益価格は、当該地域が収益性よりも居住の快適性等を重視する住宅地域であることから、やや低位に試算され、信頼性もやや劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、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 -3.0	
	標準地番号	- 16					準 交通 0.0		域 交通 +2.0		
	公示価格	[102.4]	100	100	[101.0]	427,000	補 画地 +4.0		要 環境 -11.0		
378,000 円 / ㎡	100	[104.0]	[88.1]	100	行政 0.0		因 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	標準 街路 0.0	地 街路 -4.0	
	葛飾(都)	- 10					準 交通 0.0		域 交通 +1.0		
	前年指定基準地の価格	[105.4]	100	100	[101.0]	427,000	補 画地 +4.0		因 行政 -1.0		
408,000 円 / ㎡	100	[104.0]	[97.9]	100	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 405,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	一般的 要因	物価高騰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	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 +5.4 %	半年間 %									