

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あすなる鑑定ラボ
葛飾（都） - 2	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 岡田 生

鑑定評価額	36,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	348,000 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]	270,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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		葛飾区奥戸四丁目 1 1 3 3 番 2 「奥戸 4 - 1 7 - 2」				地積 (㎡)	(105)	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		1 住居 (60,200) 準防 高度(2種) (その他) 地区計画等 (70,200)		
	1 : 2	住宅 W 2	住宅、共同住宅、事業所 等が混在する住宅地域		西 6 m 区道	水道、 ガス、 下水	新小岩1.6 km				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	地区計画により、敷地面積の 最低限度 8 0 ㎡、高さの最高 限度 1 6 m		街路	基準方位北 6 . 0 m区道	交通施設	新小岩駅北東方1.6 km	法令 規制	1 住居 (70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等	
	地域要因の将来予測		平成 2 2 年 6 月に地区計画が決定され、将来的には戸建住宅を標準とする住宅地域へ移行すると見込まれるが、価格時点現在において特段の変動要因は認められず、当面は現状を維持してゆくと予測される。								
(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 358,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 206,000 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、葛飾区及び周辺区内の J R 総武線沿線に所在する徒歩限界域から徒歩圏外にかけての住宅地域。特に新小岩駅を最寄駅とする地域の代替性が高い。需要者の中心は、区内在住の一次取得者等、地縁的選好性の強い個人であるが、総額の値頃感から都心部に勤務する中所得者層も見られる。居住環境は比較的良好であることから、需要は概ね安定しており、割安感から好調な市況が続いている。新築戸建住宅は 4 0 ~ 5 0 百万円程度が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	対象基準地は住宅用途の建物が多い地域に所在している。規模が纏まった画地については賃貸用共同住宅の用地としての需要も見られるが、当該基準地程度の面積帯の物件は自用の戸建用地としての需要が中心であり、居住の快適性が重視される傾向にある。以上より、実証性を踏まえた比準価格を重視し、理論面を踏まえた収益価格を関連付け、さらに標準地及び指定基準地との秤量的検討を踏まえることにより、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	地域 街路 0.0	
	標準地番号	- 3							準 交通 0.0	域 交通 +4.0	
	公示価格		[103.0]	100	100	[102.0]	349,000		化 環境 0.0	要 環境 +8.0	
	377,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[112.3]	100	補 画地 +1.0		因 行政 0.0			
							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	標準 街路 0.0	地域 街路 0.0	
	江戸川(都)	- 22							準 交通 0.0	域 交通 +11.0	
	前年指定基準地の価格		[107.3]	100	100	[102.0]	348,000		化 環境 0.0	要 環境 +23.0	
	438,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[137.9]	100	補 画地 0.0		因 行政 +1.0			
							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 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 327,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	葛飾区の人口は微増傾向にある。景気は緩やかな回復が続いているが、物価や金利の動向、海外情勢には注視を要する。					
	- 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〕	新小岩駅から徒歩圏外に位置する住宅地域として相応の需要が認められる。当該地域の地価は割安感があり、好調な推移が続いている。				
	代表標準地	標準地	〔個別的要 因〕				新小岩駅勢圏の代替・競争関係にある不動産と比較した場合における競争力は概ね中位にあり、特筆すべき変動要因は特に認められない。				
	標準地番号	-									
	公示価格	円 / ㎡									
変動率	年間 +6.4 %	半年間 %									