

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]	140,000 円 / m <sup>2</sup>
(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
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		葛飾区西水元三丁目574番3「西水元3-20-9」				地積(㎡)		100( )		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低専(50,100)準防高度(1種)(その他)						
	1:1	住宅W2		住宅、アパートのほかに畑地も見られる住宅地域		北7m区道		水道、ガス、下水		亀有3.7km		(60,100)						
(2) 近隣地域	範囲		東70m、西50m、南50m、北30m				標準的使用		低層住宅地									
	標準的画地の形状等		間口 約10m、奥行 約10m、規模		100㎡程度、形状		正方形											
	地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位北7m区道		交通施設		亀有駅北方3.7km	法令規制	1低専(60,100)準防高度(1種)			
	地域要因の将来予測		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)最も有効使用の判定		低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		方位0.0								
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		181,000円/㎡												
		収益還元法		収益価格		104,000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JR常磐線北側地域のうち、亀有駅、金町駅を最寄駅とする水元地区内の住宅地域。需要者の中心は、地縁的嗜好性を有する個人及び建売業者である。葛飾区内でも地価水準が最も低水準に位置する地域であり、昨今やや供給過多気味であるが、割安感から当該地域における戸建住宅用地に対する需要は底堅く、地価は堅調な推移が続いている。新築戸建住宅は35～45百万円の物件が多い。																
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は主として自用目的の需要が見込まれる戸建住宅地である。当該基準地付近において収益物件の市場は活発ではなく、同様の規模の物件については、需要者は収益性よりも居住の快適性を重視する傾向が強い。よって、実証的な性格の強い比準価格を重視し、理論的に構築された価格である収益価格を関連付け、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		標準街路0.0		地街路0.0	
	標準地番号 葛飾-18												標準交通0.0		地域交通0.0			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	公示価格		[101.2]		100		100		[100.0]		176,000		補画地0.0		要因行政+1.0			
	211,000円/㎡		100		[100.0]		[121.2]		100				正行政0.0		その他0.0			
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	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+1.0	
	葛飾(都)-14												標準交通0.0		地域交通+1.0			
(11) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	前年指定基準地の価格		[103.3]		100		100		[100.0]		176,000		補画地0.0		要因行政+3.0			
	242,000円/㎡		100		[100.0]		[141.8]		100				正行政0.0		その他0.0			
(12) 対年 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		174,000円/㎡		価格変動要因		(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		代表標準地標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		(地域要因)		亀有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、堅調な推移が続いている。			
(13) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	変動率		年間		+2.3%		半年間		%		(個別的要因)		最寄駅から徒歩圏外の中小規模住宅地として、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下位にある。					