

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	岩本育子不動産鑑定事務所
葛飾(都) - 16	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	36,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	300,000 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]	235,000 円 / m ²
(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
					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		葛飾区東水元二丁目 9 5 5 番 2 「東水元 2 - 1 3 - 1 8」				地積 (㎡)	123 ()	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 (50, 150) 準防高度 (1 種) (その他)			
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域		東 5 m 区道	水道、ガス、下水	金町 1.2 km		(60, 150)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 40 m、北 60 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 13 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業を施行すべき区域 (葛飾水元付近) に属する	街路	基準方位北 5 m 区道	交通施設	金町駅北方 1.2 km		法令規制	2 低専 (60, 150) 準防高度 (1 種)		
	地域要因の将来予測	一般住宅やアパート等が多く見られる水元公園に近い既成の住宅地域で、当面、現状を維持して推移すると予測する。地価水準は、異次元緩和解除後も、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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 308,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 181,000 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	同一需給圏は主として J R 常磐線沿線で、概ね葛飾区北部及び足立区南部に存する住宅地域である。需要者の中心は居住用の不動産の取得を目的とした個人や不動産業者等である。金町駅からやや遠いものの、値ごろ感や水元公園への近さが魅力となつて、需給は概ね安定的に推移している。市場での需要の中心価格帯は、新築戸建てで 4 5 0 0 万円から 5 0 0 0 万円台半ば程度と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、すべて新築戸建住宅に適正に配分法を適用して作成された建付地事例から試算しており、市場性を反映し実証的で信頼性が高い。一方、近隣地域には、賃貸物件としてアパート等も見受けられるが、収益性より居住の快適性を重視する当該地域においては、収益価格の説得力は相対的に劣るものと判断する。よつて、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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	地域街路	+1.0
	標準地番号	葛飾 - 32							標準交通	0.0	地域交通	-4.0
	公示価格	269,000 円 / ㎡	[101.8] 100	100 [101.0]	100 [92.1]	[102.0] 100	300,000		標準環境	0.0	要因環境	-6.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	葛飾 (都) - 14	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	標準画地	+1.0	要因行政	+1.0
	前年指定基準地の価格	242,000 円 / ㎡	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	[102.0] 100	300,000		標準行政	0.0	その他	0.0
									標準その他	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 287,000 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 代表標準地 標準地 標準地番号 -				〔地域要因〕	地域要因に変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +4.5 %	半年間 %									