

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土評価研究所
葛飾（都） - 18	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 工藤 貴好

鑑定評価額	55,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	357,000 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]	280,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 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		葛飾区小菅二丁目431番11外 「小菅2-28-2」					地積 (㎡)	164 (8)	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		準工 (60,200) 準防 高度(2種) (その他) (70,200)		
	1:1.5	住宅兼共同住宅 W2	一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域		西5.5 m 区道		水道、 ガス、 下水	堀切菖蒲園600 m				
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 20 m、南 15 m、北 35 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 特記すべき事項はない。		街路	基準方位 北 5.5 m区道	交通施設	堀切菖蒲園駅北西方600 m		法令 規制	準工 (70,200) 準防 高度(2種)		
	地域要因の将来予測	一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域で、当面現状を維持して推移すると予測する。駅から徒歩圏内にあり利便性が高いことから、緩和的な金融環境が継続する中、地価は当面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 368,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 251,000 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、概ね葛飾区西部に位置する綾瀬川沿岸に広がる町工場が多く混在する住宅地域。需要者の中心は葛飾区内のファミリー世帯等で、他区からの転入も見られる。利便性の高さの割には値ごろ感があり、綾瀬駅周辺の需要の強さが周囲に波及し、堀切菖蒲園駅周辺も、需要が供給を上回る状況にある。市場での需要の中心価格帯は、新築戸建て5000万円台と把握されるが、6000万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		比準価格は堀切菖蒲園駅を最寄駅とする混在住宅地の取引事例をもとに試算されており、地域の実勢を反映している。一方収益価格は、周辺は地主による土地活用がほとんどで、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、比準価格よりも低位に試算された。収益性よりも立地や住環境に重きを置く市場であることから、比準価格を重視し収益価格を比較考量して、比較可能な標準地及び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 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号 葛飾	標準地 - 20	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 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	公示価格 353,000 円/㎡	[102.6] 100	100 [104.0]	100 [99.9]	[102.0] 100	356,000	準 交通 0.0		域 交通 +3.0			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 葛飾(都)	標準地 - 9	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	化 環境 0.0	要 環境 -4.0		
	前年指定基準地の価格 446,000 円/㎡	[105.4] 100	100 [101.0]	100 [132.9]	[102.0] 100	357,000	補 画地 +1.0		因 行政 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 339,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 形 要 因 の	〔一般的 要因〕		東京郊外住宅地として発展してきたが、千葉方面への流出もあって人口は横ばいで推移。不動産需要は安定して底堅い。					
	- 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〕		工場が多く見られる混在住宅地であるが、駅から徒歩圏内に位置し、一定の住宅需要はある。					
	公示価格 円/㎡				〔個別的 要因〕		個別的要因に変動はなく、近隣地域内において引き続き平均的な競争力を有していると判断される。					
	変動率	年間 +5.3 %	半年間 %									