

| 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] | 400,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 7 年 6 月 5 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | | 更地としての鑑定評価 | | | 倍率種別 | |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|---|-------------------------|--|---|---------------------------|------------------|--------------|----------------|---------|------------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | | 葛飾区お花茶屋一丁目5 4 3 番5 「お花茶屋1 - 1 3 - 1 0」 | | | | 地積 (㎡) | | 141 () | | 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 | | 商業 (80,400) 防火 |
| | 1:1 | 店舗兼共同住宅 R C 4 | | 中小規模の小売店舗等が 建ち並ぶ商業地域 | | 東8 m 区道 | | 水道、 ガス、 下水 | | お花茶屋250 m | | (その他) (100,400) |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | | 東 20 m、西 15 m、南 50 m、北 15 m | | | | 標準的使用 | | 中層の店舗兼共同住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 12 m、奥行 約 12 m、規模 | | 140 ㎡程度、形状 | | 正方形 | | | | | |
| | 地域的特性 | | 特記 特にない | | 街 8 m区道 | | 交通 | | お花茶屋駅北方250 m | | 法令 | 商業 (100,400) 防火 |
| | | | | | 路 | | 施設 | | | | 規制 | |
| 地域要因の将来予測 | | お花茶屋駅北口商店街として熟成しており、特段の地域要因の変動は認められず、当面は現況のまま推移するものと思料する。地価は概ね堅調に推移するものと予測する。 | | | | | | | | | | |
| (3)最も有効使用の判定 | | 中層の店舗兼共同住宅地 | | | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | | ない | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | | 取引事例比較法 | | 比準価格 | | 538,000 円 / ㎡ | | | | | | |
| | | 収益還元法 | | 収益価格 | | 401,000 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隣接区の商業地域一帯が該当するが、特に京成線沿線の商業地域は代替性が高い。需要者の中心は地元企業のほか投資目的の法人等である。お花茶屋駅周辺では熟成した商店街が形成されており、従来からの小売店舗等のほか、昨今では中高層の店舗兼共同住宅の需要も見られつつある。物件供給が少ない地区のため供給された場合には高値取引も見込まれる。土地は1㎡当たり40万円～60万円程度が取引の中心。 | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | | 対象地は駅前商店街に属するものの繁華性がやや低く、従来からの自宅兼店舗としての利用も見られるため賃貸市場の熟成度はやや低い。また、収益還元法は想定要素が介在し、不確定要素が多い側面もあることは否めない。取引事例比較法は類似地域等より多数の信頼性のある取引事例を収集し、実証的な比準価格を得た。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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 街路 0.0 | 地 街路 +8.0 | | |
| | 標準地番号 葛飾 5 - 11 | | | | | | | | 準 交通 0.0 | 域 交通 +3.0 | | |
| 価と 格し をた | 公示価格 | | [105.1] | 100 | 100 | [100.0] | 508,000 | 化 環境 0.0 | 要 環境 +5.0 | | | |
| | 565,000 円 / ㎡ | | 100 | [100.0] | [116.8] | 100 | | 補 画地 0.0 | 因 行政 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 街路 0.0 | 地 街路 +6.0 | | |
| | 葛飾(都) 5 - 1 | | | | | | | | 準 交通 0.0 | 域 交通 +1.0 | | |
| | 前年指定基準地の価格 | | [116.1] | 100 | 100 | [100.0] | 508,000 | 化 環境 0.0 | 要 環境 +26.0 | | | |
| | 620,000 円 / ㎡ | | 100 | [100.0] | [141.6] | 100 | | 補 画地 0.0 | 因 行政 +5.0 | | | |
| (10) 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 473,000 円 / ㎡ | | 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の | (一般的 要因) | 投資用不動産は中低層の賃貸共同住宅が中心。金利上昇圧力が高まっているが金融環境に大きな変化は見られていない。 | | | | | | | |
| | - 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 - 公示価格 円 / ㎡ | | | | (地域 要因) | お花茶屋から続く熟成した商店街であるが繁華性はやや低く、昨今では店舗兼共同住宅も見られている。地価は強含み傾向にある。 | | | | | | |
| 変動率 年間 +8.0 % 半年間 % | | | | (個別的 要因) | | 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |