

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) - 3	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 岡田 生 印

鑑定評価額	33,500,000 円	1㎡当たりの価格	338,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月2日	(6)路線価	[令和3年1月]	270,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和3年6月29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		葛飾区柴又四丁目3 2 0 番 3 9 「柴又4 - 1 7 - 1 0」				地積 (㎡)	(99)	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 (60,200) 準防			
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅等の多い区画整 然とした住宅地域		南東5.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	新柴又320 m		高度(2種) (その他) (70,200)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 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 9 m、奥行 約 11 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 5 . 4 m区道		交通	新柴又駅西方320 m		法令	2 低専 (70,200) 準防 高度(2種)		
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	最寄駅からの接近性や居住環境は比較的良好であるが、葛飾区全体に水害に対する懸念は根強く残っており、市場全体がコロナ禍からの回復途上にあるとはいえ当面は現状維持と予測される。										
(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 +4.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 345,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 183,000 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東部～江戸川区北部、北総線・京成本線・京成金町線の各駅を最寄駅とする住宅地域。職住接近性を志向する同一需給圏外からの転入者も見られるものの、需要者の中心は基本的には地縁的選好性の強い個人又は不動産業者である。水害リスクが懸念されるが、居住環境は安定している。不動産市場はコロナ禍の影響で一時期不安定な状態にあったが、近時は持ち直している。新築戸建住宅は4 0 ～ 4 5 百万円、土地は3 0 ～ 3 5 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、基準地と同程度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。従って、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、さらに標準地及び指定基準地との秤量の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 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	標準地番号						準 交通 0.0		域 交通 -3.0			
	葛飾 - 14						化 環境 0.0		要 環境 +2.0			
	公示価格		[100.0]	100	100	[104.0]	337,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0			
	324,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[99.9]	100		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 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	葛飾(都) - 9						準 交通 0.0		域 交通 0.0			
							化 環境 0.0		要 環境 +24.0			
	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[104.0]	335,000	補 画地 +1.0	因 行政 0.0			
	407,000 円 / ㎡		100	[101.0]	[125.2]	100		正 行政 0.0	その他 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	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 338,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	葛飾区の人口は直近では減少傾向にある。コロナ禍の影響で景気は依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きも見られる。						
	- 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 〕	新柴又駅から徒歩圏内に所在する住宅地域であるが、相応の需要が認められる。当該地域の地価は直近では持ち直しつつある。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						〔 個別的 要 因 〕	最寄駅から徒歩圏内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中位にある。				
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %									