

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	33,900,000 円	1㎡当たりの価格	342,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	270,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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320番39「柴又4-17-10」				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)準防高度(2種)(その他)(70,200)	
	1:1.2	住宅W2	一般住宅等の多い区画整理とした住宅地域	南東5.4m区道	水道、ガス、下水	新柴又320m		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 11m、			規模	100㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北5.4m区道路	交通 新柴又駅西方320m	法令 2低専(70,200)準防高度(2種)		
	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いる。市場全体はコロナ禍以前の状態に概ね回復しているものの、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	349,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	185,000 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により一時期停滞したが、近時は堅調に推移している。新築戸建住宅は45～50百万円、土地は30～35百万円の物件が多い。							
(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。よって、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を重視し、理論性を指向する収益価格を関連付け、基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 街路 0.0 地 街路 +1.0	
	標準地番号 葛飾 - 14						準 交通 0.0 域 交通 -3.0	
	公示価格 327,000 円/㎡	[100.9] 100	100	100	[104.0] 100	340,000	化 環境 0.0 要 環境 +3.0	
		100	[100.0]	[100.9]	100		補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 其他 0.0	
							其他 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 街路 0.0 地 街路 +1.0	
	葛飾（都） - 9						準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格 407,000 円/㎡	[101.2] 100	100	100	[104.0] 100	339,000	化 環境 0.0 要 環境 +24.0	
		100	[101.0]	[125.2]	100		補 画地 +1.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 其他 0.0	
							其他 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 338,000 円/㎡			価格変動状況要因	葛飾区の人口は今年に入り回復しつつある。コロナ禍での制限が緩和され景気は持ち直しつつあるが、物価上昇の影響が懸念される。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 %					