

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社共立鑑定所
葛飾（都） - 3	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 守永 豊彦

鑑定評価額	34,900,000 円	1㎡当たりの価格	353,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	275,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 28 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)	
(2)近隣地域	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		
	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 8m、奥行 約 12.5m、			規模	100㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	標準方位北5.4m区道	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	戸建住宅と共同住宅等の混在地域で、格別の変動要因もないため、今後当分の間現状を維持するものと思料される。							
(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	360,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	230,000 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及びその周辺の住宅地域で、需要者の属性は主として葛飾区内等の居住者で若年層を含む一次取得者又は買換えが中心である。市場の需給動向は新型コロナウイルス感染症の沈静化及び各種景気対策の効果が奏功し上昇傾向で、23区東部地域の地価水準による物件の値頃感から戸建住宅の売行きは比較的好調である。地域による格差があるため中心的価格帯の判定はやや困難であるが、概ね5000万円前後から6000万円前後が多く見られる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は柴又駅、新柴又駅の駅勢圏内で多数の信頼性ある取引事例を収集し、各要因を勘案のうえ求めており市場性を反映する価格である。収益価格は基準地が収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域に存すること及び試算過程に想定部分を含むためやや信頼性が劣る価格である。従って比準価格を中心に収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討も踏まえ、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 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 0.0 要 環境 +3.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 336,000 円/㎡	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	[104.0] 100	352,000		
(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 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 +23.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	葛飾(都) - 9 前年指定基準地の価格 412,000 円/㎡	[103.2] 100	100 [101.0]	100 [124.2]	[104.0] 100	353,000		
(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 342,000 円/㎡		価格変動形状要因	要 因	要 因	要 因	要 因	
- 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 +3.2% 半年間 %		新型コロナウイルス感染症の沈静化及び各種景気対策の施行により、地価は上昇傾向で推移している。 在宅勤務の普及による住替え需要に対応した葛飾区内地価の値頃感により、住宅地は上昇傾向となっている。 個別的要因に変動はない。						