

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本ヴァリュアーズ株式会社
葛飾（都） — 8	東京都	区部第1 2	氏名	不動産鑑定士 森脇 哲史 印

鑑定評価額	43,700,000 円	1㎡当たりの価格	312,000 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]	250,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 11 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		葛飾区柴又六丁目6 2 9 番2 外「柴又6－2 9－1」					②地積(㎡)	140	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専(60,200)準防	
	台形1：1.2	住宅W 2	一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域		西5.4 m区道	水道、ガス、下水	新柴又300 m		高度(2種)(その他)(70,200)	
(2)近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 10 m、北 50 m				②標準の使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 13 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北 5.4 m区道		交通施設 新柴又駅北方300 m	法令規制 1 中専(70,200)準防高度(2種)			
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域として成熟しており、特段の変動要因は見られない。今後においても現状を維持していくと考えられ、地価は横ばい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 321,000 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	同一需給圏は主として京成線及び北総線沿線の住宅地域である。需要者の中心はエンドユーザーであるが、まとまった規模の土地であれば分譲住宅地として不動産業者の需要も考えられる。エンドユーザーの需要は1 0 0 ㎡程度の画地が中心であるが、1 0 0 ㎡を超える画地についても兼用住宅、共同住宅等の利用目的から需要は見込める。需要については、新型コロナの影響はそれほどなく、安定的な傾向にある。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は戸建住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域である。このような地域にあっては、需要者層の中心は自己居住目的のエンドユーザーである。当該需要者は収益性よりも居住性及び快適性を重視するであろうことから、求められた試算価格のうち比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、公示価格との均衡、指定基準地からの検討をふまえ、経済指標を注視しつつ鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 葛飾 — 10	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 -1.0 環境 +2.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 313,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [104.0]	100 [99.0]	[102.0] 100	310,000				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 葛飾(都) — 9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 0.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 407,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [131.3]	[102.0] 100	313,000				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 312,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により停滞したが、不動産取引については、安定的である。					
	①－2 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〕 特段の変動要因は見られない。地価の変動は横ばい傾向にある。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕 特段の変動要因は見られない。					