

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	牧野不動産鑑定事務所
葛飾（都） - 8	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 牧野 治世子

鑑定評価額	44,400,000 円	1㎡当たりの価格	317,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	250,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	葛飾区柴又六丁目629番2外「柴又6-29-1」				地積(㎡)	140	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	1 中専(60,200)準防高度(2種)(その他)	
	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	(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 10 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 11 m、奥行 約 13 m、			規模	140 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	柴又地域景観地区(第3地区)に属する。	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 1 中専(70,200)準防高度(2種)	
(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	323,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	205,000 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	同一需給圏の範囲は、北総鉄道、京成金町線沿線を中心とした葛飾区及び隣接区等の住宅地域と把握される。地域内には戸建住宅、共同住宅等が建ち並んでおり、居住環境は周辺の街路整備等により良好に保たれている。主たる需要者は地縁の嗜好を有する地元在住者とみられるが、近年は他地域からの転入も認められる。市場での中心価格帯は新築戸建てで4千万円台、やや規模の大きい画地については共同住宅用地としての需要が増加している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近隣地域周辺の類似地域から得られた取引事例に基づき、収益価格は対象基準地上に、小規模ファミリー向けの共同住宅を想定して、試算を行った。市場における取引は、収益用物件が増加傾向にあるものの自用目的が主流であり、こうした地域性を踏まえて、本件においては、現下の市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格を関連付け、さらに公示価格及び指定基準地の価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 葛飾 - 10	[100.3]	100	100	[102.0]	313,000	地 街路 -1.0 域 交通 -1.0 要 環境 +2.0 因 行政 -1.0 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 其他 0.0	
	葛飾(都) - 9	[101.2]	100	100	[102.0]	317,000	地 街路 +1.0 域 交通 0.0 要 環境 +30.0 因 行政 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 312,000 円/㎡			価格変動形状要因の	変動状況	要因	直近1年間の人口減少はやや持ち直し傾向にある。市場における取引件数は例年並み、価格水準は緩やかな上昇基調で推移している。	
	- 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 +1.6 %	半年間 %					