

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩本育子不動産鑑定事務所
葛飾（都）ー20	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 岩本 育子 印

鑑定評価額	35,200,000 円	1㎡当たりの価格	320,000 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] 路線価又は倍率	255,000 円／㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月28日	(5)価格の種類	正常価格		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		葛飾区柴又二丁目231番2「柴又2-21-8」				②地積(㎡)	110	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	準工(60,200)準防 高度(2種)(その他) (70,200)			
	1:2	住宅S3	一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する住宅地域	北西11m区道	水道、ガス、下水	柴又800m				
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西35m、南20m、北10m			②標準の使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約8m、奥行約15m、規模120㎡程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北11m区道	交通施設	柴又駅北西方800m	法令規制	準工(70,200)準防高度(2種)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する住宅地域として、現状を維持して推移すると予測する。地価水準は、異次元緩和の低金利下で、新型コロナウイルス感染拡大の影響下にあっても、ほぼ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+1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格327,000円/㎡								
	収益還元法	収益価格198,000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、葛飾区東部の概ね京成線沿線及び北総鉄道沿線に広がる住宅地域。需要者の中心は、葛飾区内及び隣接区、千葉県西部のファミリー世帯等である。近年、小規模開発による小規模な画地が多くを占め、値ごろ感から需給は比較的安定、コロナ禍にあっても影響は軽微で条件の揃った良質な物件への需要は旺盛で買進みも見られる。市場での需要の中心価格帯は、土地2500万円～3500万円、新築戸建は4000万円～5000万円程度と把握される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅の取引が中心で、豊富な取引事例から厳選した規範性の高い事例を採用でき、実証的で信頼性の高い比準価格が得られた。周辺には賃貸共同住宅もあるが、最寄駅は1駅で乗換がやや不便で、賃貸事例も少なく、収益価格の説得力は相対的に劣る。収益性よりも居住の快適性を重視して価格形成される住宅地域であることから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、比較可能な標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 基準地番号 葛飾ー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	標準街路0.0 標準交通0.0 標準環境0.0 補画地+4.0 正行政0.0 その他0.0	地域街路-5.0 域交通+3.0 要環境-2.0 因行政-1.0 その他0.0	
	公示価格 313,000円/㎡	[100.0] 100	100 [104.0]	100 [94.9]	[101.0] 100	320,000				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 葛飾(都)ー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対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準街路0.0 標準交通0.0 標準環境0.0 補画地+4.0 正行政0.0 その他0.0	地域街路-5.0 域交通+2.0 要環境+19.0 因行政-1.0 その他0.0	
	前年指定基準地の価格 375,000円/㎡	[100.3] 100	100 [104.0]	100 [114.2]	[101.0] 100	320,000				
(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320,000円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 葛飾区の総人口は10月から対前年同月比で減少に転じたが、コロナ禍にあっても、住宅地地価は、ほぼ横ばい乃至やや上昇傾向にある。					
	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 基準地番号ー 公示価格円/㎡					〔地域要因〕 柴又駅から徒歩圏内の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。			
	②変動率	年間0.0%	半年間%							