

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	岩本育子不動産鑑定事務所
葛飾（都） - 20	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 岩本 育子

鑑定評価額	35,500,000 円	1㎡当たりの価格	323,000 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]	255,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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	葛飾区柴又二丁目231番2 「柴又2-21-8」				地積 (㎡)	110	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	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	範囲	東 30m、西 35m、南 20m、北 10m			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 15m、規模 120㎡程度、形状 長方形						
	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 準工 (70,200) 準防 高度(2種)
	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、新型コロナ未収束ながら、やや上昇傾向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	330,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	199,000 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、コロナ禍にあって価値感から需要が供給を上回る状況にある。最寄バス停の減便が将来に向けての懸念材料ではある。市場での需要の中心価格帯は、土地2600万円～3600万円、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	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。一方、比準価格は、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、実証的で信頼性が高い。自用の戸建住宅の取引が中心で、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					324,000	地 街路 -5.0 域 交通 +3.0 要 環境 -2.0 因 行政 -1.0 其他 0.0	
	公示価格 315,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [104.0]	100 [94.9]	[101.0] 100			
(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 +4.0 行政 0.0 其他 0.0	
	葛飾（都） - 10					323,000	標 街路 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 +19.0 補 画地 -1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 376,000 円/㎡	[101.1] 100	100 [104.0]	100 [114.2]	[101.0] 100			
(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 320,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	物価上昇やそれに伴う金利先高観で景気の先行きは不透明であるが、現状は低金利下、不動産需要は堅調で区内の住宅地地価は上昇傾向。		
	- 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〕	地域要因に変動はない。	
	変動率 年間 +0.9% 半年間 %			〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			