

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東神田不動産鑑定所
葛飾(都) - 8	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 佐々 真司

鑑定評価額	47,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	340,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[ 令和 6 年1月]	270,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 20 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	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」				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		法令規制	1 中専 (70,200) 準防高度(2種)		
	地域要因の将来予測		新柴又駅のほか柴又駅からも徒歩圏内にある住宅地域であり、特段の変動要因は見当たらず、当面は現状のまま推移するものと予測される。									
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 347,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 222,000 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、葛飾区を中心として北総鉄道、京成金町線等の最寄り駅から徒歩圏内にある住宅地域が所在する圏域である。需要者の属性は、地縁性を有する一次取得者等のほか、他地域からの転入者も見られる。最寄り駅から徒歩圏内の利便性に加えて、周辺の街路整備に伴って住環境は向上しており、需要は底堅く推移している。市場での価格帯は、新築建売の場合で 5 , 0 0 0 万円台が中心であるが、画地規模によっては高額の取引も見られる。											
(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、類似地域等における多数の取引事例から試算した対象基準地の市場性を反映した価格であり、その信頼性は高い。一方収益価格は、対象基準地の収益性を反映した価格であるが、主たる需要者は自用目的かつ近隣地域は既存住宅地域であることからやや低位に求められ、その信頼性は相対的に劣る。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに公示価格を規準とした価格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) 公規価示価格と格しをた	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 訳	標 街路 0.0	地 街路 -1.0		
	標準地番号	葛飾 - 10							準 交通 0.0	域 交通 -1.0		
	公示価格	334,000 円 / ㎡	[101.8] 100	100 [104.0]	100 [ 99.0]	[102.0] 100	337,000		化 環境 0.0	要 環境 +2.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	葛飾(都) - 9	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 訳	補 画地 +4.0	因 行政 -1.0		
	前年指定基準地の価格	425,000 円 / ㎡	[104.9] 100	100 [101.0]	100 [133.3]	[102.0] 100	338,000		正 行政 0.0	その他 0.0		
									その他 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 327,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	景気回復に伴い不動産市況は上昇基調で推移しているが、物価上昇や金融政策の動向等に注視する必要がある。							
	- 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				最寄り駅から徒歩圏内にある成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見当たらない。							
	代表標準地	標準地										
	標準地番号	-										
	公示価格		円 / ㎡		個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間 +4.0 %	半年間 %									