

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あすなる鑑定ラボ
葛飾（都） - 20	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 岡田 生

鑑定評価額	39,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	362,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	280,000 円 / ㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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 2 3 1 番 2 「柴又 2 - 2 1 - 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 S 3	一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する住宅地域		北西11 m 区道	水道、ガス、下水	柴又800 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 35 m、南 20 m、北 10 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 15 m、			規模	120 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北 1 1 m区道	交通施設	柴又駅北西方800 m		法令規制	準工 (70,200) 準防高度(2種)		
	地域要因の将来予測	価格時点現在において特段の変動要因は認められず、当面は現状を維持してゆくと予測される。									
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 373,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 209,000 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	同一需給圏は京成金町線や北総鉄道北総線等の各駅を最寄駅とする葛飾区中部から東部にかけての住宅地域。需要者の中心は、区内在住の地縁の選好性を有する個人であるが、隣接区や千葉県西部等、職住接近性を志向する同一需給圏外からの転入者も見られる。最寄駅から都心部へ向かうため乗り換えを要する点はやや不便であるが居住環境は安定しており、戸建住宅用地に対する需要は底堅く、堅調な市況が続いている。新築戸建住宅は 5 0 百万円前後の物件が多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は主として中小規模の戸建住宅を中心とする地域に所在している。当該基準地付近では、アパート等の共同住宅は地主の土地活用によるものが大半であり、同様の面積帯の物件は、自用の戸建用地として居住の快適性が重視される傾向にある。従って、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を重視し、理論的に構築された収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地との秤量の検討を踏まえることにより、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	標準 街路 0.0	地 街路 -5.0		
	標準地番号 葛飾 - 10							準 交通 0.0	域 交通 +3.0		
	公示価格 349,000 円 / ㎡	[102.5] 100	100 [104.0]	100 [96.9]	[101.0] 100	359,000		化 環境 0.0	要 環境 0.0		
								補 画地 +4.0	因 行政 -1.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 葛飾(都) - 10	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	標準 街路 0.0	地 街路 -5.0		
								準 交通 0.0	域 交通 +2.0		
	前年指定基準地の価格 408,000 円 / ㎡	[105.4] 100	100 [104.0]	100 [115.1]	[101.0] 100	363,000		化 環境 0.0	要 環境 +20.0		
								補 画地 +4.0	因 行政 -1.0		
(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 346,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	葛飾区の人口は微増傾向にある。景気は緩やかな回復が続いているが、物価や金利の動向、海外情勢には注視を要する。					
	- 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					〔地域要因〕	柴又駅から徒歩圏に所在する住宅地域であり、安定的な需要が認められる。当該地域の地価は堅調な推移が続いている。				
	代表標準地 標準地						〔個別的要因〕	柴又駅勢圏の代替・競争関係にある不動産と比較した場合における競争力は概ね中位にあり、特筆すべき変動要因は特に認められない。			
	標準地番号 -										
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +4.6 %	半年間 %								