別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　６日提出
葛飾(都)　－ 20　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あすなろ鑑定ラボ
葛飾(都)　－ 20	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　岡田　生

鑑定評価額	41,800,000 円	１㎡当たりの価格	380,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	295,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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 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	①範囲	東　30ｍ、西　35ｍ、南　20ｍ、北　10ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③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					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 １１m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)
	⑤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	391,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	219,000 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的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的であり、戸建住宅用地に対する需要は底堅く、地価は堅調に推移している。新築戸建住宅は５０百万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。よって、実証性を踏まえた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、さらに標準地及び指定基準地との秤量的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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 葛飾 － 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					
	公示価格 364,000 円／㎡	[102.5]／100	100／[104.0]	100／[96.9]	[101.0]／100	374,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	-5.0
								交通	0.0		交通	+3.0
								環境	0.0		環境	0.0
								画地	+4.0		行政	-1.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 葛飾(都) － 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					
	前年指定基準地の価格 430,000 円／㎡	[106.7]／100	100／[104.0]	100／[118.0]	[101.0]／100	378,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	-5.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+23.0
								画地	+4.0		行政	-1.0
								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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 362,000 円／㎡ 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 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +5.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	葛飾区の人口は微増傾向が続いている。景気は緩やかに回復しているが、物価や金利の動向、海外情勢には注視を要する。
			（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に推移している。
			（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。