

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
葛飾(都)5-3	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 勝田 晴彦 印

鑑定評価額	44,300,000 円	1㎡当たりの価格	354,000 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5日	(6)路線価	[令和3年1月]	275,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月5日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		葛飾区柴又七丁目1 6 3 5 番3 「柴又7 - 1 - 1 7」				地積 (㎡)	125 ()	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		商業 (80,400) 防火	
	1 : 1.5	店舗兼共同住宅 S 3	飲食店、土産店等が建ち 並ぶ駅前商業地域		南6.2 m 道路	水道、 ガス、 下水	柴又近接		高度(最高16m) (その他) (100,372)	
(2)近隣地域	範囲	東 15 m、西 10 m、南 0 m、北 20 m		標準的使用	低層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 14 m、		規模 126 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 柴又地域景観地区、柴又まちなみ景観ガイドライン区域		街路 6 . 2 m道路		交通施設	柴又駅北方近接		法令 商業 (100,372) 防火 高度(最高16m)	
	地域要因の将来予測	緊急事態宣言による外出自粛、観光客減少等によりここ1年間の需要は低迷気味。今後ワクチン接種が進み観光需要等が回復することが期待される。								
(3)最有効使用の判定		低層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 361,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 297,000 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及び隣接区の商業地域一帯が該当するが、特に京成線沿線の商業地域は代替性が高い。需要者の中心は葛飾区に地縁的選好性を有する個人や地元企業等である。柴又駅周辺は柴又帝釈天を中心に都内でも有数の観光地であるが、コロナ禍の影響を受けて廃業した老舗店舗も見られる等、需給は停滞気味である。土地は1㎡当たり30万円～40万円程度が取引の中心。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		柴又駅周辺は地元商店により形成された商店街を中心に、自宅兼店舗や個人経営の物件が多い。対象地は駅前商業地域にあるものの収益目的の取引は限定的であり、収益価格よりも市場の実態を反映した比準価格がより説得力を有するものと判断される。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地・指定基準地との検討を踏まえ、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 標準地番号 葛飾 5 - 12		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準街路 0.0	地域街路 +5.0
	公示価格 359,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.8]	[100.0] 100	353,000		標準交通 0.0	地域交通 0.0
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 葛飾(都) 5 - 4		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	地域街路 +5.0
	前年指定基準地の価格 665,000 円 / ㎡		[99.5] 100	100 [100.0]	100 [186.8]	[100.0] 100	354,000		標準交通 0.0	地域交通 -3.0
(10)対年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 円 / ㎡				価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	銀行の融資姿勢が厳しくなってきたことに加えてコロナ禍の影響もあり投資用案件のマーケット滞留期間が延びつつある。			
	- 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					〈地域要因〉	柴又駅前の商業地域であり自宅兼店舗も多い。2021年に駅前店舗がリニューアルした。コロナ禍により地価はやや弱含み傾向にある。			
	□代表標準地 □標準地 標準地番号					〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。			
	公示価格 円 / ㎡									
		変動率	年間 %	半年間 %						