

基準地番号	提出先	所属分科会名	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

鑑定評価額	46,900,000 円	1㎡当たりの価格	375,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	290,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 5 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						

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1635番3「柴又7-1-17」				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)防火高度(最高16m)(その他)(100,372)			
	1:1.5	店舗兼共同住宅 S3	飲食店、土産店等が建ち並ぶ駅前商業地域	南6.2m道路	水道、ガス、下水	柴又近接				
(2)近隣地域	範囲	東 15m、西 10m、南 0m、北 20m			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 9m、奥行 約 14m、			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	6.2m道路	交通施設	柴又駅北方近接	法令(100,372)防火高度(最高16m)		
	地域要因の将来予測	柴又駅前の観光商業地として熟成しており、特段の地域要因の変動は認められない。今後インバウンド再開が進み観光需要等が回復することが期待される。地価はやや強含みで推移するものと予測する。								
(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	383,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	303,000 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、商圏が狭く、小売店舗の需要が中心である。ゴールデンウィークの出入は回復し、コロナ禍の影響は薄れつつある。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/㎡)	内訳	標準街路 0.0	地街路 +5.0
	葛飾	5 - 12						標準交通 0.0	地域交通 0.0	
	公示価格		[102.0]	100	100	[100.0]	373,000	標準環境 0.0	要環境 +1.0	
	372,000 円/㎡		100	[100.0]	[101.8]	100		補画地 0.0	因行政 -4.0	
								正行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9)指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0	地街路 +5.0	
	葛飾(都)	5 - 4						標準交通 0.0	地域交通 -3.0	
	前年指定基準地の価格	[105.7]	100	100	[100.0]	375,000	標準環境 0.0	要環境 +79.0		
	686,000 円/㎡	100	[100.0]	[193.3]	100		補画地 0.0	因行政 +6.0		
							正行政 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0			
(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 360,000 円/㎡			価格変動形成要因	一般的な要因	米欧の金利動向に注意する必要があるが区内利回りに大きな影響は見られない。幹線街路沿いではマンションへの移行が進んでいる。				
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					一般的な要因	柴又駅前の商業地域であり自宅兼店舗も多い。買い回り品を高砂駅界限に依存するため新規商業店舗としての需要者は限られる。			
	変動率	年間 +4.2 %	半年間 %		個別的要因		個別的要因に変動はない。			