

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 2 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月]	310,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 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			倍率種別	

(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 高度(最高16m) (その他)				
	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		(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 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 6 . 2 m道路		交通 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		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。インバウンドによる観光需要等が進むことが期待される。地価は比較的堅調に推移するものと予測する。													
(3)最も有効使用の判定		低層店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因		ない						
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		434,000 円 / ㎡										
		収益還元法		収益価格		322,000 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。商圏が狭く、小売店舗の需要が中心であるが、入出は回復してきており高値取引も散見されている。土地は 1 ㎡当たり 4 0 万円 ~ 5 0 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 価と 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 +5.0	
	標準地番号 葛飾 5 - 12												準 交通 0.0 域 交通 0.0			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	公示価格		[103.8]		100		100		[100.0]		408,000		補 画地 0.0 要 環境 +1.0			
	400,000 円 / ㎡		100		[100.0]		[101.8]		100				正 行政 0.0 因 行政 -4.0			
(10) 対年 象標 の基 準検 価討 地格 の等 前か	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 の比準価格 (円 / ㎡)		内 訳		標 街路 0.0 地 街路 +7.0	
	葛飾(都) 5 - 1												準 交通 0.0 域 交通 -6.0			
(11) 前年 象標 の基 準検 価討 地格 の等 前か	前年指定基準地の価格		[109.7]		100		100		[100.0]		409,000		補 画地 0.0 要 環境 +42.0			
	565,000 円 / ㎡		100		[100.0]		[151.4]		100				正 行政 0.0 因 行政 +6.0			
(12) 前年 象標 の基 準検 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 375,000 円 / ㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の		〔一般的 要因〕		金利上昇圧力が強まっているが金融環境に大きな変化は見られていない。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 / ㎡						〔地域 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隈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 +9.3 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		個別的な要因に変動はない。										