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)　５－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩本育子不動産鑑定事務所
葛飾(都)　５－３	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　岩本　育子

鑑定評価額	61,800,000 円	１㎡当たりの価格	494,000 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　３日	(６)路線価	[令和 8年1月]	370,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 23日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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	①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」			②地積(㎡)	125 ( )	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	商業 (80,400) 防火 高度(最高16m) （その他）
	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6.2 m 道路	水道、ガス、下水	柴又近接	(100,372)

(2)近隣地域	①範囲	東　15m、西　10m、南　0m、北　20m			②標準的使用	低層店舗兼共同住宅地		
	③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						
	④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	法令規制 商業 (100,372) 防火 高度(最高16m)
	⑤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、地域要因に特段の変動はない。はとバスの複数コースに組み込まれ、一層の賑わいが期待される。地価水準は、現在も、緩和的な金融環境が継続し、上昇傾向が予測される。						

(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　520,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　349,000 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、人出は回復してきており高値取引も散見されている。市場での需要の中心価格帯は、土地１㎡当たり４５万円～５５万円程度と把握される。			
(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と判断する。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 葛飾　５－12	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	標　街路 0.0	地　街路 +5.0	
	公示価格 471,000 円／㎡	[106.0]/100	100/[100.0]	100/[100.8]	[100.0]/100	495,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0	
								化　環境 0.0	要　環境 0.0	
								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)指定基準地の検討	①指定基準地番号 葛飾(都)　５－１	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	標　街路 0.0	地　街路 +7.0	
	前年指定基準地の価格 720,000 円／㎡	[117.4]/100	100/[100.0]	100/[171.6]	[100.0]/100	493,000		準　交通 0.0	域　交通 -6.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +61.0	
								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)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 450,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：円安、物価高やそれに伴う金利先高観で景気の先行きは不透明だが、現状は低金利下、不動産需要は堅調で区内商業地地価は上昇傾向。
	②変動率　年間 +9.8 %　半年間 %		地域要因：柴又駅前の商業地域であり自宅兼店舗も多い。買い回り品を京成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。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。