

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤総合不動産鑑定事務所
葛飾（都） 5 - 2	東京都	区部第1 2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 智之

鑑定評価額	126,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,080,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	-----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[ 令和 7 年1月]	800,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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	所在及び地番並びに「住居表示」等				葛飾区新小岩二丁目1 2 6 8 番3 外「新小岩2 - 7 - 3」				地積 (㎡)	117 ( )	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 (80,500) 防火		
	1 : 1.5		店舗兼住宅 S 3		店舗、高層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		南西18 m 都道		水道、ガス、下水		新小岩190 m		(その他) (100,500)		
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 0 m、南 20 m、北 40 m		標準的使用		高層店舗付共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形												
	地域的特性		特記 特にない		街 1 8 . 0 m 都道		交通 新小岩駅南東方190 m		法令 商業 (100,500) 防火						
	事項				路		施設		規制						
地域要因の将来予測		新小岩駅南口で市街地再開発事業が進行中であり、波及効果による商業環境の向上が期待される。平和橋通り沿いの駅に近い商業地域のため稀少性が高く、当面の地価水準は強含みで推移するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定		高層店舗付共同住宅地						(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 1,130,000 円 / m <sup>2</sup>											
		収益還元法		収益価格 935,000 円 / m <sup>2</sup>											
		原価法		積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>											
		開発法		開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>											
(6) 市場の特性		同一需給圏は、葛飾区及び周辺区内の商業地域で、特にＪＲ総武線沿線で駅に近い商業地域との代替性が高い。需要者は、自用目的の個人事業者及び中小法人事業者、収益目的の投資法人等が中心である。新小岩駅に近く安定した収益が見込める商業地のため需要は堅調で、周辺で進む再開発事業の波及効果への期待感もあり、地価は上昇基調を強めている。商業地の取引は顕在化する例が少なく、個別性が強いため、市場における中心的価格帯を把握することは難しい。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、葛飾区及び江戸川区内の商業地域から規範性の高い事例を選択して試算したもので、地域の実勢を反映した実証的な価格が得られた。一方、収益価格は、想定要素を含み不確実性を伴うが、周辺には賃貸店舗・事務所等が多く、収益目的の需要者も想定されるため一定の規範性を有する。よって、相対的信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公規価示準価と格しをた	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 / m <sup>2</sup> )		内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -9.0
	標準地番号 葛飾 5 - 13													準 交通 0.0	域 交通 0.0
	公示価格 805,000 円 / m <sup>2</sup>		[106.9] 100		100 [100.0]		100 [ 79.5]		[100.0] 100		1,080,000			化 環境 0.0	要 環境 -8.0
(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		対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )		内 訳	補 画地 0.0	因 行政 -5.0
	江戸川(都) 5 - 4													正 行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 767,000 円 / m <sup>2</sup>		[108.7] 100		100 [100.0]		100 [ 77.7]		[100.0] 100		1,070,000			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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 950,000 円 / m <sup>2</sup>				価 変 動 形 成 要 因 の		(一般的要因)		葛飾区の人口は微増傾向で推移している。景気は緩やかな回復傾向にあり、不動産投資市場は引き続き堅調を維持している。						
	- 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						(地域要因)		新小岩駅に近い商業地域で、周辺で再開発事業が進行中であり、地価は上昇基調で推移している。						
	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 / m <sup>2</sup>														
	変動率		年間 +13.7 %	半年間 %											