

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 米山
葛飾（都） 5 - 7	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 遠山 雄大

鑑定評価額	183,000,000 円	1㎡当たりの価格	685,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	530,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 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		葛飾区青戸三丁目3 6 番 1 「青戸 3 - 3 4 - 5 」				地積 (㎡)	267 ()	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	店舗兼共同住宅 S 10	中高層の店舗兼共同住宅 を中心とする商業地域		北西11.8 m 区道	水道、 ガス、 下水	青砥180 m		(その他) (100,500)			
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 20 m、南 30 m、北 40 m		標準的使用	高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 16 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性		特記 特記すべき事項はない。		街 1 1 . 8 m区道	交通 青砥駅北方180 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		青砥駅近くの商業地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。繁華性は高くはないが、立地条件等から希少性があり、店舗兼共同住宅等を中心とした各種の需要が認められ、地価は引き続き上昇傾向にある。										
(3) 最有効使用の判定		高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 717,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 536,000 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		同一需給圏は概ね葛飾区及び周辺区内の商業地域で、特に駅至近の商業地域との代替性が高い。需要の中心は自用目的及び投資目的の個人や法人、不動産業者等である。近隣地域一帯の商業繁華性はやや低いが、駅に近く、高度利用が可能な商業地の物件は希少で、各種利便性にも優るため店舗、事務所、共同住宅等、各種の需要が競合し、地価は引き続き上昇傾向にある。商業地の取引は少なく、取引の個別性も強いので中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は代替性の高い複数の取引事例から試算され、地域の実勢を反映した規範性の高い価格が得られた。また、収益価格も駅近くの立地条件から各種賃貸需要が見込め、一定の規範性が認められる。近隣地域及び周辺では自己利用目的と投資目的両方の土地利用が見られるが、代替性の高い取引事例が収集でき、市場参加者の観点からも規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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 - 14								準 交通 0.0	域 交通 -1.0		
		公示価格 783,000 円 / ㎡		[105.1] 100	100 [100.0]	100 [120.6]	[100.0] 100	682,000	化 環境 0.0	要 環境 +16.0		
									補 画地 0.0	因 行政 0.0		
									正 行政 0.0	その他 0.0		
									その他 0.0			
(9) 指か 定ら 基の 準地 格討	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 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 +2.0		
	葛飾(都) 5 - 1								準 交通 0.0	域 交通 -1.0		
									化 環境 0.0	要 環境 +5.0		
		前年指定基準地の価格		[116.1] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	[100.0] 100	679,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0		
		620,000 円 / ㎡							正 行政 0.0	その他 0.0		
									その他 0.0			
(10) 対年 象標 の基 準地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 620,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	駅に近く、高度利用が可能な商業地はその希少性から堅調な動きを見せているが、引き続き物価高騰や金融政策の動向等に注視が必要。						
	- 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〕	繁華性は低い、青砥駅に近く、高度利用が可能であるため、店舗兼共同住宅等の各種需要が見込める。地域要因に特段の変動はない。					
	代表標準地 標準地		〔個別 的要 因〕				個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 -											
	公示価格 円 / ㎡											
変動率		年間 +10.5 %	半年間 %									