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)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あすなろ鑑定ラボ
葛飾(都)　５－１	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　　岡田　生

鑑定評価額	111,000,000 円	１㎡当たりの価格	845,000 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 ２日	(６)路線価	[令和 ８年１月]	630,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24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	葛飾区東立石四丁目８０番１ 「東立石４－５０－５」			②地積（㎡）	131 (　　)	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 (80,500) 防火 高度(最低7m) （その他） 地区計画等 (100,500)
	1：1.5	店舗、事務所兼共同住宅 Ｓ ７	店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北15 m 都道	水道、ガス、下水	京成立石220 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　40ｍ、南　30ｍ、北　0ｍ			②標準的使用	高層店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　13 m、規模　130 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	東立石四丁目地区防災街区整備地区計画区域内	街路	１５m都道	交通施設	京成立石駅南方220 m	法令規制	商業 (100,500) 防火 高度(最低7m) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	再開発計画が進捗中の立石駅南口西地区の南側に位置する商業地域であり、同駅周辺の市街地再開発事業の進展と共に発展していくものと予測する。						

(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	905,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	699,000 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内及び江戸川区等の隣接周辺区に所在する繁華性の比較的良好な商住混在系の商業地域。需要者の中心は店舗付共同住宅を建築し中長期的に賃貸経営を行うことを企図する不動産業者やマンションデベロッパー、投資用不動産の購入を目的とする投資家等。京成立石駅周辺は再開発計画に対する将来的な期待を織り込んだ価格形成が行われる側面があり、土地の取引単価は６０～１２０万円／㎡前後と把握される。総額の中心価格帯は特に見出せない。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用に際しては、同一需給圏をやや広範囲に取り取引事例を収集し適切に比較を行った。比準価格は実証的な性格を有しており、立地の稀少性が強く選好される商業地においてその規範性は高い。一方、収益価格は理論的側面が強く、査定の過程において想定要素が多いため、規範性の面でやや劣ると判断した。以上より、比準価格及び収益価格を関連付け、代表標準地との秤量的検討を行うことにより、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　５－４	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	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 780,000 円／㎡	[108.3]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	845,000		標準　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 0.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地域　街路 0.0 域　交通 0.0 要　環境 0.0 因　行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	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	標準化補正	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			標準　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地域　街路 域　交通 要　環境 因　行政 その他

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　720,000 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　葛飾　５－４ 公示価格　780,000 円／㎡ ②変動率　年間 +17.4 %　半年間 +8.3 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	葛飾区の人口は微増傾向が続いている。景気は緩やかに回復しているが、物価や金利の動向、海外情勢には注視を要する。
			（地域要因）	京成立石駅から近距離に位置する商業地域として良好な需要が認められ、同駅周辺の再開発事業の進捗に伴い地価は上昇が続いている。
			（個別的要因）	店舗付共同住宅適地として、代替・競争関係にある不動産と比較した場合における競争力はやや上位にある。