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)　５－２　　宅地-1

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１２	氏名	不動産鑑定士　　佐藤　智之

鑑定評価額	139,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,190,000 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]	900,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25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	

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	葛飾区新小岩二丁目１２６８番３外 「新小岩２－７－３」			②地積（㎡）	117 （　　）	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 （その他） (100,500)
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　0ｍ、南　20ｍ、北　40ｍ	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　12 m、規模　120 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：１８．０m都道　交通施設：新小岩駅南東方190 m　法令規制：商業 (100,500) 防火		
	⑤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	1,250,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,030,000 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。新小岩駅に近くテナント需要は安定しており、周辺で進む再開発事業による波及効果への期待もあって、地価は上昇基調で推移している。駅前商業地の取引は少なく、また個別性が強いため、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 葛飾　5 － 13	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		
	公示価格 905,000 円／㎡	[106.2]／100	100／[100.0]	100／[81.3]	[100.0]／100	1,180,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -9.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 -5.0 その他 0.0

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 江戸川(都)　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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
	前年指定基準地の価格 834,000 円／㎡	[108.2]／100	100／[100.0]	100／[75.9]	[100.0]／100	1,190,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 -3.0 環境 -16.0 行政 -5.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,080,000 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／㎡ ②変動率 年間 +10.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	葛飾区の人口は微増傾向で推移している。金利上昇局面にあるものの、不動産投資市場は引き続き堅調に推移している。
			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。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。