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)　５－４　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
葛飾(都)　５－４	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　　勝田　晴彦

鑑定評価額	178,000,000 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 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]	800,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 ５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	葛飾区亀有三丁目６４３番２「亀有３－１８－３」				②地積(㎡)	165 ( )	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	店舗兼共同住宅 ＲＣ ７	店舗、マンション等が建ち並ぶ駅南側の商業地域	西11 m 区道	水道、ガス、下水	亀有230 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：１１m区道　交通施設：亀有駅南方230 m　法令規制：商業 (100,500) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	亀有駅南口商店街として熟成しており、特段の地域要因の変動は認められず、当面は現況のまま推移するものと思料する。地価は概ね堅調に推移するものと予測する。		

(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	1,140,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	869,000 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、特に亀有駅周辺の商業地域は代替性が高い。需要者の中心は地元企業のほか投資目的の法人等である。駅周辺では高値取引も見られ稀少性の高い商業地に対する投資意欲は引き続き高い。亀有地区は都心へのアクセスも良く、供給が限定的なため堅調な需要が見込まれる。土地は１㎡当たり１００万円前後が取引の中心。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は駅前商店街に属することから、市場参加者は実際の取引価格に加え、収益性・投資採算性をも重視して取引を行うものと考えられる。但し、収益還元法は想定要素が介在し、不確定要素が多い側面もあることは否めない。取引事例比較法は類似地域等より多数の信頼性のある取引事例を収集し、実証的な比準価格を得た。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、地域の市場動向等を踏まえ、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 5－5	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 994,000 円／㎡	[108.7]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	1,080,000		標準 街路 0.0 / 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 / 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		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準 街路 / 交通 / 化環境 / 補画地 / 正行政 / その他	地域 街路 / 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 930,000 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 5－5 公示価格 994,000 円／㎡ ②変動率 年間 +16.1 % 半年間 +8.7 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	投資用不動産は中低層の賃貸共同住宅が中心。利回りは概ね横ばい傾向にあるが金利動向には引き続き注視を要する。
			（地域要因）	亀有駅徒歩圏の駅前商店街にあり店舗のほか共同住宅の利用も見込まれる。駅接近性や顧客流動性等に恵まれており需要は堅調。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。