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)　５－５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖総合不動産鑑定所
葛飾(都)　５－５	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　　沖　健信

鑑定評価額	132,000,000 円	１㎡当たりの価格	717,000 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]	540,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27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	葛飾区東金町一丁目２１３６番１６４外 「東金町１－２１－４」				②地積（㎡）	184 (　　)	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 (80,400) 防火 （その他） 地区計画等 (100,400)
	1.2：1	店舗、事務所兼住宅 ＲＣ ５	中層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	西8 m 区道	水道、ガス、下水	金町230 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　40ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	中層店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約 14.5 m、 奥行　約 12.5 m、 規模　180 ㎡程度、 形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：東金町一丁目西地区地区計画区域内 / 街路：８．０m区道 / 交通施設：金町駅北西方230 m / 法令規制：商業(100,400) 防火 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の周辺地域では、東金町一丁目西地区において、市街地再開発事業が進行中である。当該地域もその影響を受けて、将来的には地域の活性化が期待される。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地	(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	747,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	567,000 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、金町駅を中心に葛飾区内、周辺特別区内の商業地域である。需要者は、地縁的選好性を有する個人事業者等、新たな事業展開を模索する店舗経営者、投資法人等が挙げられる。土地価格は、景気の緩やかな回復基調が維持される中、上昇傾向にある。駅に近い商業地域の取引価格は個別性が強く、過熱感のある取引も見られる。標準的画地規模での中心価格帯は、土地・建物一括で２．０億円から５．５億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、金町駅に近い商業地域に所在する。賃貸需要は十分認められるが、賃料水準の下方硬直性及び想定建物の賃貸有効面積等を反映し、収益価格は幾分低位に算定された。採用した取引事例は、同一需給圏内の地域特性が類似する商業地域等の事例であり、価格牽連性が認められる。したがって、市場性を反映し実証的である比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 葛飾　５－３	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 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 -1.0 / 交通 +3.0 / 要環境 +45.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 1,000,000 円／㎡	[106.0]／100	100／[100.0]	100／[147.9]	[100.0]／100	717,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 葛飾(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	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 +3.0 / 交通 0.0 / 要環境 +39.0 / 因行政 +5.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 930,000 円／㎡	[116.1]／100	100／[100.0]	100／[150.3]	[100.0]／100	718,000			

(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　640,000 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 +12.0 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	イラン情勢によっては下振れリスクも懸念されるが、景気は緩やかに持ち直している。葛飾区内の商業地価格も上昇傾向を継続している。
			（地域要因）	特記すべき変動要因は認められない。周辺地域である東金町一丁目西地区では再開発計画が進行中である。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。