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　７日提出
葛飾(都)　５－６　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社共立鑑定所
葛飾(都)　５－６	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　　守永　豊彦

鑑定評価額	139,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,400,000 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]	1,060,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 28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	葛飾区亀有五丁目１３１番２ 「亀有５－３４－３」				②地積（㎡）	99 (　　)	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)
	1：1.2	店舗兼事務所 Ｓ 4	店舗、事務所等が建ち並ぶ駅前の商業地域	西（駅前広場） 区道	水道、ガス、下水	亀有駅前広場接面		
(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　0ｍ、南　20ｍ、北　10ｍ				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　8ｍ、奥行　約　12.5ｍ、規模　100㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	亀有駅駅前広場接面	交通施設	亀有駅北方駅前広場接面	法令規制	商業 (100,500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	事業所と店舗等の混在地域で、格別の変動要因もないため、今後当分の間現状を維持するものと思料される。						
(3)最有効使用の判定		高層店舗兼事務所地				(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	1,470,000 円／㎡				
		収益還元法	収益価格	1,040,000 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その周辺地域の商業地域で、需要者の属性は主として自己使用等の実需が中心で投資目的は限定的である。市場の需給動向は各種景気対策の効果が奏功して強含みであり、再開発等により地域全体が活性化し、今後の発展が期待できる地域では土地価格が一層の上昇傾向にある。需要の中心的価格帯は商業系物件の特性を反映し把握が困難である。						
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は周辺の商業地で多数の信頼性ある取引事例を収集し、各要因を勘案のうえ求めており市場性を反映する価格である。収益価格は基準地が必ずしも純粋な投資採算性のみで判断される地域には存しないこと及び試算過程に想定部分を含むためやや信頼性が劣る価格である。従って比準価格を中心とし、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討も踏まえ、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 － 19	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 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域	街路 0.0 交通 0.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 1,270,000 円／㎡	[106.7]／100	100／[105.0]	100／[92.0]	[100.0]／100	1,400,000		化補正		要因		
(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 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域	街路 -5.0 交通 -3.0 環境 -16.0 行政 0.0 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／[77.4]	[100.0]／100	1,400,000		化補正		要因		

(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　1,250,000 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）堅調な商業または事業所施設への需要により、地価は上昇傾向で推移している。 （地域要因）地域要因に変動はない。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。