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)　５－７　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　米山
葛飾(都)　５－７	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　　遠山　　雄大

鑑定評価額	207,000,000 円	１㎡当たりの価格	775,000 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]	580,000 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	葛飾区青戸三丁目３６番１ 「青戸３－３４－５」			②地積（㎡）	267 (　　)	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	店舗兼共同住宅 Ｓ 10	中高層の店舗兼共同住宅を中心とする商業地域	北西11.8 m 区道	水道、ガス、下水	青砥180 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　40ｍ	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　15 m、奥行　約　16 m、規模　240 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。 街路：１１．８m区道 交通施設：青砥駅北方180 m 法令規制：商業(100,500)防火		
	⑤地域要因の将来予測	高度利用が可能な青砥駅近くの商業地域で、当面は現状のまま推移するものと予測する。立地条件等から希少性があり、店舗兼共同住宅等を中心とした各種の需要が認められるため、地価は引き続き上昇傾向にある。		

(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	807,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	590,000	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	同一需給圏は概ね葛飾区及び周辺区内の商業地域で、特に駅至近の商業地域との代替性が高い。需要の中心は自用目的及び投資目的の個人や法人、不動産業者等である。近隣地域一帯の商業繁華性はやや低いが、駅近くの立地条件から希少性があり、高度利用が可能で用途の多様性も認められるため、店舗、事務所、共同住宅等、各種の需要が競合し、地価は引き続き上昇傾向にある。商業地の取引は少なく、取引の個別性も強いため中心価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替性の高い複数の取引事例から試算され、地域の実勢を反映した規範性の高い価格が得られた。また、収益価格も駅近くの立地条件から各種賃貸需要が見込め、一定の規範性が認められる。近隣地域及び周辺では自己利用目的と投資目的両方の土地利用が見られるが、代替性の高い取引事例が収集でき、市場参加者の観点からも規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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 － 14 公示価格 899,000 円／㎡	②時点修正 [106.5]／100	③標準化補正 100／[100.0]	④地域要因の比較 100／[123.7]	⑤個別的要因の比較 [100.0]／100	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） 774,000	⑦内訳	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 +5.0 域 交通 -1.0 要 環境 +19.0 因 行政 0.0 その他 0.0
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 葛飾(都)　5 － 1 前年指定基準地の価格 720,000 円／㎡	②時点修正 [117.4]／100	③標準化補正 100／[100.0]	④地域要因の比較 100／[109.1]	⑤個別的要因の比較 [100.0]／100	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） 775,000	⑦内訳	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 +2.0 域 交通 -1.0 要 環境 +8.0 因 行政 0.0 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　685,000 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 +13.1 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	駅に近く、高度利用が可能な商業地は希少性から引き続き堅調な動きを見せているが、今後も物価高騰や金融政策の動向等に注視が必要。
			(地域要因)	青砥駅近くの商業地域で、地域要因に特段の変動はない。高度利用が可能で用途の多様性も見込めるため地価は上昇傾向で推移している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。