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)　５－８　　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)　５－８	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　　勝田　晴彦

鑑定評価額	80,700,000 円	１㎡当たりの価格	572,000 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]	430,000 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	葛飾区お花茶屋一丁目５４３番５「お花茶屋１－１３－１０」			②地積(㎡)	141 ( )	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） (100,400)
	1：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ ４	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	東8 m 区道	水道、ガス、下水	お花茶屋250 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　15ｍ、南　50ｍ、北　15ｍ	②標準的使用	中層の店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　12 m、規模　140 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：８m区道　交通施設：お花茶屋駅北方250 m　法令規制：商業 (100,400) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	お花茶屋駅北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	中層の店舗兼共同住宅地	(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	603,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	439,000 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、特に京成線沿線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。お花茶屋駅周辺では熟成した商店街が形成されており、駅徒歩圏内の稀少性は高く需要は堅調である。従来からの小売店舗等のほか、昨今では中高層の店舗兼共同住宅の需要も見られつつある。近隣地域周辺での取引は少ないものの土地は１㎡当たり５０万円～７０万円程度が取引の中心。
(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ものの繁華性がやや低く、従来からの自宅兼店舗としての利用も見られるため賃貸市場の熟成度はやや低い。また、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、標準地・指定基準地との検討を踏まえ、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 － 11	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 630,000 円／㎡	[105.8]／100	100／[100.0]	100／[116.8]	[100.0]／100	571,000	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	地域要因の比較 街路 +8.0 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	個別的要因の比較 画地 0.0 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	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 720,000 円／㎡	[117.4]／100	100／[100.0]	100／[148.4]	[100.0]／100	570,000	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	地域要因の比較 街路 +6.0 交通 +1.0 環境 +32.0 行政 +5.0 その他 0.0	個別的要因の比較 画地 0.0 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 511,000 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 +11.9 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(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)	お花茶屋駅から続く熟成した商店街であるが繁華性はやや低く、昨今では店舗兼共同住宅も見られている。地価は強含み傾向にある。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。