

| 1 基本的事項     |                 |           |                |         |             |                            |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|-------------|----------------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 4 日 | (6) 路線価 | [ 令和 7 年1月] | 400,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 7 年 6 月 28 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           |         | 路線価又は倍率     | 倍                          |
|             |                 |           |                |         | 倍率種別        |                            |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |           |                |         |             |                            |

|   |   |  |   |                        |  |  |                         |                  |                                     |                |  |   |  |
|---|---|--|---|------------------------|--|--|-------------------------|------------------|-------------------------------------|----------------|--|---|--|
| (1)<br>基準地  | 所在地及び地番並びに「住居表示」等   |  | 葛飾区西亀有二丁目1 4 4 8番2  |                        |  |  |                         | 地積<br>(㎡)        |                                     | (105)          |  | 法令上の規制等                                   |  |
|   | 形状  | 敷地の利用の現況   |   | 周辺の土地の利用の状況            |  | 接面道路の状況  |                         | 供給処理施設状況         |                                     | 主要な交通施設との接近の状況 |  | 1 中専<br>(60,200)<br>準防<br>高度(2種)<br>(その他) |  |
|   | 1.2:1   | 空地   |   | 住宅、アパート、寮が多く見られる既成住宅地域 |  | 西7.2 m<br>区道   |                         | 水道、<br>ガス、<br>下水 |                                     | 綾瀬600 m        |  | (70,200)                                  |  |
| (2)<br>近隣地域   | 範囲  |  | 東 80 m、西 50 m、南 10 m、北 80 m   |                        | 標準的使用  |  | 低層住宅地                   |                  |                                     |                |  |   |  |
|   | 標準的画地の形状等   |  | 間口 約 8 m、奥行 約 12 m、規模   |                        | 100 ㎡程度、形状 長方形   |  |                         |                  |                                     |                |  |   |  |
|   | 地域的特性   |  | 特記 特にない   |                        | 街 基準方位：北 7.2 m区道   |  | 交通 綾瀬駅東方600 m           |                  | 法令 1 中専<br>(70,200)<br>準防<br>高度(2種) |                |  |   |  |
|   | 地域要因の将来予測   |  | 住宅需要の多い綾瀬駅徒歩圏内の混在住宅地域で、当面は現状のまま推移するものと予測する。住環境及び利便性が良好で、希少性も高い地域であるため、住宅需要は堅調に推移し、地価は引き続き上昇傾向にある。 |                        |  |  |                         |                  |                                     |                |  |   |  |
| (3)最も有効使用の判定  |   | 低層住宅地  |   |                        |  |  | (4)対象基準地の個別的要因          |                  | 方位 +2.0                             |                |  |   |  |
| (5)鑑定評価の手法の適用   |   | 取引事例比較法  |   | 比準価格 501,000 円/㎡       |  |  |                         |                  |                                     |                |  |   |  |
|   |   | 収益還元法  |   | 収益価格 333,000 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北部の住宅地域で、特に綾瀬駅徒歩圏内の地域との代替性が高い。需要の中心は都心部へ通勤する個人や地縁の選好性を有する個人、建売業者等である。住環境及び利便性が良好で人気の高い綾瀬駅徒歩圏内の地域であり、建売業者等の動きも活発である事から供給が少ない状況が続いており、地価は引き続き上昇傾向にある。中心価格帯としては、小規模の新築戸建住宅で総額 6,000 万円前後である。                 |   |                        |  |  |                         |                  |                                     |                |  |   |  |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由                                |   | 比準価格は対象基準地と同じ西亀有エリア及びその周辺の取引事例から試算され、地域の実勢を反映している。一方、収益価格は立地条件から賃貸需要も見込めるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない事や建築費の上昇等の影響からやや低位に試算された。近隣地域は収益性よりも居住の快適性や利便性を重視する地域であり、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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)<br>公規価<br>示準格<br>価と<br>格し<br>をた                       | 代表標準地 標準地   |  | 時点<br>修正  | 標準化<br>補正              | 地域要<br>因の比<br>較  | 個別的要<br>因の比<br>較   | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳           | 標 街路 0.0                            | 地 街路 -1.0      |  |   |  |
|   | 標準地番号 葛飾 - 6  |  |   |                        |  |  |                         |                  | 準 交通 0.0                            | 域 交通 +2.0      |  |   |  |
|   | 公示価格 568,000 円/㎡  |  | [103.2]   | 100                    | 100  | [102.0]  | 492,000                 |                  | 化 環境 0.0                            | 要 環境 +18.0     |  |   |  |
|   |   |  | 100   | [102.0]                | [119.2]  | 100  |                         |                  | 補 画地 +2.0                           | 因 行政 0.0       |  |   |  |
| (9)<br>指か<br>定ら<br>基の<br>準換<br>地討                         | 指定基準地番号 葛飾(都) - 10  |  | 時点<br>修正  | 標準化<br>補正              | 地域要<br>因の比<br>較  | 個別的要<br>因の比<br>較   | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳           | 標 街路 0.0                            | 地 街路 -3.0      |  |   |  |
|   |   |  |   |                        |  |  |                         |                  | 準 交通 0.0                            | 域 交通 0.0       |  |   |  |
|   | 前年指定基準地の価格 408,000 円/㎡  |  | [105.4]   | 100                    | 100  | [102.0]  | 493,000                 |                  | 化 環境 0.0                            | 要 環境 -11.0     |  |   |  |
|   |   |  | 100   | [104.0]                | [ 85.5]  | 100  |                         |                  | 補 画地 +4.0                           | 因 行政 -1.0      |  |   |  |
| (10)<br>対年<br>象標<br>の基<br>準換<br>準価<br>討<br>地格<br>の等<br>前か | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 464,000 円/㎡                           |  | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 況<br>要 因<br>の  | 一般的<br>要 因             | 住環境や利便性の良い住宅地を中心に不動産市場は堅調な動きを見せているが、引き続き物価高騰や金融政策の動向等に注視が必要。 |  |                         |                  |                                     |                |  |   |  |
|   | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡ |  |   |                        | 地域<br>要 因  | 人気の高い綾瀬駅徒歩圏内の住宅地域で供給が少なく、地価は引き続き上昇傾向で推移している。地域要因に特段の変動はない。 |                         |                  |                                     |                |  |   |  |
|   |   |  |   |                        |  | 個別的<br>要 因   | 個別的要因に変動はない。            |                  |                                     |                |  |   |  |
|   | 変動率 年間 +6.3 % 半年間 %   |  |   |                        |  |  |                         |                  |                                     |                |  |   |  |