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)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩本育子不動産鑑定事務所
葛飾(都)　－ 1	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　岩本　育子

鑑定評価額	72,800,000 円	１㎡当たりの価格	455,000 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]	350,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 23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	葛飾区金町三丁目８２５番２「金町３－３９－８」				②地積（㎡）	160 ( )	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		２低専 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） (70,200)
	1：2	住宅 ＬＳ 2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北西9 m 区道	水道、ガス、下水	金町720 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　18 m、規模　160 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：基準方位北 9ｍ区道　交通施設：金町駅南東方720 m　法令規制：２低専 (70,200) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、当面、現状を維持して推移するものと予測する。地価水準は現在も、緩和的な金融環境が継続する中、上昇傾向で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　469,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　266,000　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、葛飾区内のＪＲ常磐線沿線等の最寄駅から概ね徒歩圏内にある住宅地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する一次取得者等のほか、他地域からの転入者も見られる。最寄駅である金町駅周辺では近年、複数の再開発が行われ、今も進行中で、良好な居住環境と駅から徒歩圏内の利便性により需要は底堅く推移している。市場での需要の中心価格帯は、新築戸建で６０００万円台から７０００万円台程度と把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	新築戸建の価格が高止まりしていること等もあり、事例はいずれも中古住宅乃至更地であったが、比準価格は市場性を反映した実証的な価格を試算でき、信頼性が高い。一方、収益価格は、当該地域が収益性よりも居住の快適性等を重視する住宅地域であることから、やや低位に試算され、信頼性もやや劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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 － 16	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 398,000 円／㎡	[103.0]/100	100/[104.0]	100/[87.1]	[101.0]/100	457,000	標準	街路	0.0	地域	街路	-3.0
								交通	0.0		交通	+2.0
							化	環境	0.0	要因	環境	-12.0
							補正	画地	+4.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	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) － 10	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 430,000 円／㎡	[106.7]/100	100/[104.0]	100/[97.9]	[101.0]/100	455,000	標準	街路	0.0	地域	街路	-4.0
								交通	0.0		交通	+1.0
							化	環境	0.0	要因	環境	+2.0
							補正	画地	+4.0		行政	-1.0
								行政	0.0		その他	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 427,000 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 +6.6 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	円安、物価高やそれに伴う金利先高観で景気の先行きは不透明だが、現状は低金利下、不動産需要は堅調で区内住宅地地価は上昇傾向。
			(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。