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)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あすなろ鑑定ラボ
葛飾(都)　－ 2	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　岡田　生

鑑定評価額	39,000,000 円	１㎡当たりの価格	371,000 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 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	290,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24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	葛飾区奥戸四丁目１１３３番２「奥戸４－１７－２」				②地積（㎡）	105 ( )	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		１住居 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） 地区計画等 (70,200)
	1：2	住宅 W 2	住宅、共同住宅、事業所等が混在する住宅地域	西6 m 区道	水道、ガス、下水	新小岩1.6 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：地区計画により、敷地面積の最低限度８０㎡、高さの最高限度１６m ／ 街路：基準方位北 ６．０m区道 ／ 交通施設：新小岩駅北東方1.6 km ／ 法令規制：１住居 (70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	平成２２年６月に地区計画が決定され、将来的には戸建住宅を標準とする住宅地域へ移行すると見込まれるが、価格時点現在において特段の変動要因は認められず、当面は現状を維持してゆくと予測される。		

(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 +2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	382,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	218,000 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、葛飾区及び周辺区内のＪＲ総武線沿線に所在する徒歩限界域から徒歩圏外にかけての住宅地域。特に新小岩駅を最寄駅とする地域の代替性が高い。需要者の中心は、区内在住の一次取得者等、地縁的選好性の強い個人であるが、総額の値頃感から都心部に勤務する中所得者層も見られる。居住環境は比較的良好であり、割安感から地価は好調な推移が続いている。新築戸建住宅は４５～５５百万円程度が取引の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は住宅用途の建物が多い地域に所在している。規模が纏まった画地については賃貸用共同住宅の用地としての需要も見られるが、当該基準地程度の面積帯の物件は自用の戸建用地としての需要が中心であり、居住の快適性が重視される傾向にある。よって、実証的な性格を有する比準価格を重視し、理論的に構築された収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地との秤量的検討を踏まえることにより、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 － 3	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 400,000 円／㎡	[103.2]/100	100/[101.0]	100/[112.3]	[102.0]/100	371,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+4.0
								環境	0.0		環境	+8.0
								画地	+1.0		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 江戸川(都) － 22	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 470,000 円／㎡	[108.5]/100	100/[100.0]	100/[140.1]	[102.0]/100	371,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+11.0
								環境	0.0		環境	+25.0
								画地	0.0		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 348,000 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価格変動形成要因の	（一般的要因）	葛飾区の人口は微増傾向が続いている。景気は緩やかに回復しているが、物価や金利の動向、海外情勢には注視を要する。
			（地域要因）	新小岩駅から徒歩圏外に位置する住宅地域として相応の需要が認められる。当該地域の地価は割安感があり、好調に推移している。
			（個別的要因）	新小岩駅勢圏の代替・競争関係にある不動産と比較した場合における競争力は概ね中位にあり、特筆すべき変動要因は特に認められない。