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)　－ 4　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)　－ 4	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　勝田　晴彦

鑑定評価額	34,000,000 円	１㎡当たりの価格	200,000 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]	155,000 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	葛飾区東水元五丁目４３番２ 「東水元５－４３－２」			②地積（㎡）	170 (　　)	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)
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	一般住宅のほかに畑地等が見られる住宅地域	南西6 m 区道	水道、ガス、下水	金町3.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　60ｍ、南　70ｍ、北　40ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡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 ６．０m区道	交通施設	金町駅北方3.1 km	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	低層住宅地域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。地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。					

(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　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	204,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	114,000 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ＪＲ常磐線金町駅北部の住宅地域一帯が概ね該当するが、特に水元エリアは代替性が高い。需要者の中心は葛飾区に地縁的選好性を有する第１次取得者層若しくはこれらのエンドユーザーを対象とする不動産業者等である。東水元地区は割安感もあり代替先として一定の需要が見られるが駅徒歩圏外のため市場滞留期間がやや長い。土地は１００㎡程度で２，０００万円程度、新築の戸建物件は３，５００万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	近隣地域は一般住宅等を中心に形成されている住宅地域であるが、駅から３ｋｍ以上離れた鉄道空白地帯にあるため賃貸市場の熟成度は低い。取引は自用目的が中心であり、収益性よりも居住の利便性・快適性が重視される。取引事例比較法において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　－ 18	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	標準 街路 0.0 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 +1.0 交通 0.0 要因 環境 +15.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 217,000 円／㎡	[101.4]／100	100／[100.0]	100／[115.0]	[104.0]／100	199,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 葛飾(都)　－ 14	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	標準 街路 0.0 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 交通 +1.0 要因 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 250,000 円／㎡	[103.6]／100	100／[100.0]	100／[135.0]	[104.0]／100	200,000			

(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　193,000 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　+3.6 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	区の人口は外国人を中心に増加しているが高齢化率は高止まり。取引件数は概ね横ばい傾向。住宅ローン金利には引き続き注視を要する。
			（地域要因）	駅から距離はあるものの比較的閑静な住宅地域であり水元公園も近く自用目的の取引が中心である。地価は緩やかな上昇傾向にある。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。