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　７日提出
葛飾(都)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社共立鑑定所
葛飾(都)　－ 5	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　守永　豊彦

鑑定評価額	48,700,000 円	１㎡当たりの価格	369,000 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]	295,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 28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	葛飾区細田四丁目２０番１４「細田４－２０－３」				②地積(㎡)	132 ( )	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 (50,150) 準防 高度(2種) （その他） (60,150)
	1：2.5	住宅 W 2	一般住宅とアパート等が建ち並ぶ住宅地域	南西5.4 m 区道	水道、ガス、下水	京成小岩1.2 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　70ｍ	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　15 m、規模　120 ㎡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５．４m区道 / 交通施設：京成小岩駅西方1.2 km / 法令規制：２低専 (60,150) 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅と共同住宅等の混在地域で、格別の変動要因もないため、今後当分の間現状を維持するものと思料される。		

(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　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　373,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　291,000　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東部から南部及びその周辺の住宅地域で、需要者の属性は主として葛飾区内等の居住者で若年層を含む一次取得者又は買換えが中心である。市場の需給動向は各種景気対策の効果が奏功し上昇傾向で、２３区東部地域の地価水準による物件の値頃感から戸建住宅の売行きは比較的好調である。地域による格差があるため中心的価格帯の判定はやや困難であるが、概ね５０００万円前後から６０００万円前後が多く見られる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は京成高砂駅、京成小岩駅、新柴又駅の駅勢圏内で多数の信頼性ある取引事例を収集し、各要因を勘案のうえ求めており市場性を反映する価格である。収益価格は基準地が収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域に存すること及び試算過程に想定部分を含むためやや信頼性が劣る価格である。従って比準価格を中心に収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討も踏まえ、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　－ 2	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 / 補正 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 +7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 375,000 円／㎡	[102.1]/100	100/[101.0]	100/[107.0]	[104.0]/100	368,000			
(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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 +7.0 / 環境 +32.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 470,000 円／㎡	[108.5]/100	100/[100.0]	100/[144.1]	[104.0]/100	368,000			

(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 353,000 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 +4.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：堅調な住宅需要により、地価は上昇傾向で推移している。
			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。