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)　－６　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)　－６	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　岩本　育子

鑑定評価額	68,700,000 円	１㎡当たりの価格	402,000 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]	310,000 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
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	葛飾区高砂二丁目１１９２番３外「高砂２－２８－５」			②地積(㎡)	171 ( )	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中専 (60,200) 準防 高度(2種) （その他）
	1.2：1	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	北5.4 m 区道	水道、ガス、下水	京成高砂500 m	(70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　90 m、西　20 m、南　40 m、北　40 m		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　12 m、規模　168 ㎡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	京成高砂駅南方500 m
		法令規制	１中専 (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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　413,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　238,000 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、葛飾区及び江戸川区内の京成本線沿線の住宅地域が概ね該当する。需要者の中心は、地縁的選好性を有する第１次取得者層等。京成高砂駅はターミナル駅でもあり周辺地域からの転入も見られる。特に徒歩１０分圏内の人気は高く新築・中古問わず需要は堅調である。土地は１００㎡程度で４０００万円台前半、新築戸建は６０００万円台程度が需要の中心であるが、９０００万円前後の高値取引も見られる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層住宅地として熟成しており、戸建中心の地域が形成されていることから、取引は自用目的が中心となるため、収益価格の信頼性は相対的に劣るものと思料する。一方、比準価格は、類似地域等より多数の規範性が高い取引事例を収集し、市場の実態を反映し実証的で信頼性が高い。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、標準地及び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　－ 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対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標　街路 0.0	地　街路 +1.0
	公示価格 393,000 円／㎡	[103.6]/100	100/[100.0]	100/[101.0]	[100.0]/100	403,000		準　交通 0.0	域　交通 -1.0
								化　環境 0.0	要　環境 +1.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 葛飾(都)　－ 9	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　街路 0.0	地　街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 470,000 円／㎡	[107.0]/100	100/[101.0]	100/[124.5]	[100.0]/100	400,000		準　交通 0.0	域　交通 +1.0
								化　環境 0.0	要　環境 +22.0
								補　画地 +1.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 376,000 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／㎡	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。
	②変動率　年間 +6.9 %　半年間 %		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。