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)　－ 7　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)　－ 7	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　岡田　生

鑑定評価額	18,400,000 円	１㎡当たりの価格	184,000 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]	145,000 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	葛飾区西水元三丁目５７４番３「西水元３－２０－９」				②地積（㎡）	100 ( )	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低専 (50,100) 準防 高度(1種) （その他） (60,100)
	1：1	住宅 Ｗ 2	住宅、アパートのほかに畑地も見られる住宅地域	北7 m 区道	水道、ガス、下水	亀有3.7 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ	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　10 m、規模　100 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：基準方位北 7m区道　交通施設：亀有駅北方3.7 km　法令規制：１低専 (60,100) 準防 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	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　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　188,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　106,000　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常磐線北側地域のうち、亀有駅、金町駅を最寄駅とする水元地区内の住宅地域。需要者の中心は、地縁的選好性を有する個人及び建売業者である。葛飾区内でも地価水準が最も低水準に位置する地域であり、利便性が高くないエリアであることから市況は活発とは言い難いものの、割安感から当該地域における戸建住宅用地に対する需要は底堅く、地価は堅調な推移が続いている。新築戸建住宅は３５～４５百万円の物件が多い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は主として自用目的の需要が見込まれる戸建住宅地である。当該基準地付近において収益物件の市場は活発ではなく、同様の規模の物件については、需要者は収益性よりも居住の快適性を重視する傾向が強い。従って、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を重視し、理論性を指向する収益価格を関連付け、さらに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　－ 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	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 217,000 円／㎡	[101.8]／100	100／[100.0]	100／[121.2]	[100.0]／100	182,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 +20.0 行政 +1.0 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)　－ 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	標準化補正	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 250,000 円／㎡	[103.6]／100	100／[100.0]	100／[141.8]	[100.0]／100	183,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +35.0 行政 +3.0 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 178,000 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 +3.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（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）	亀有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、堅調に推移している。
			（個別的要因）	最寄駅から徒歩圏外の中小規模住宅地として、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下位にある。