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)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土評価研究所
葛飾(都)　－ 11	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　工藤　貴好

鑑定評価額	36,700,000 円	１㎡当たりの価格	447,000 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]	340,000 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
					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	葛飾区立石八丁目１８２番７「立石８－２４－１３」			②地積(㎡)	82 ( )	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）
	1：2	住宅 W 3	低層の一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南西10.9 ｍ 区道	水道、ガス、下水	京成立石600 ｍ	(70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　40ｍ、南　20ｍ、北　15ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　7ｍ、奥行　約　12ｍ、規模　84㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位　北 １０．９m区道	交通施設	京成立石駅北東方600 ｍ	法令規制 １住居 (70,200) 準防 高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測	駅前再開発が進む京成立石駅徒歩圏内の既成住宅地域で、地価は引き続き上昇傾向で推移している。駅徒歩圏内で希少性が高く、街路条件にも恵まれており、当面は現状のまま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 462,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 310,000 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、概ね京成線各駅を最寄駅とする区内中央部の住宅地域で、とくに京成立石駅、青砥駅周辺地域との代替性が高い。需要者の中心は葛飾区内のファミリー世帯等で、他区からの転入も見られる。立石駅徒歩圏内においては再開発期待に伴う住宅需要の増加により建売業者の動きも活発である一方、供給が限られている状況が続いており、地価は引き続き上昇傾向にある。取引の中心価格帯は、敷地規模６０～１００㎡程度の新築戸建で総額６０００万円前後。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は京成立石駅、青砥駅を最寄駅とする住宅地の取引事例をもとに試算されており、地域の実勢を反映している。一方収益価格は、周辺は地主による土地活用がほとんどで、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、比準価格よりも低位に試算された。収益性よりも立地や住環境に重きを置く市場であることから、比準価格を重視し収益価格を比較考量して、比較可能な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 － 24	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 -5.0	
	公示価格 418,000 円／㎡	[103.5]/100	100/[100.0]	100/[100.7]	[104.0]/100	447,000		準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
								化 環境 0.0	要 環境 +5.0	
								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 -3.0	
	前年指定基準地の価格 470,000 円／㎡	[107.0]/100	100/[101.0]	100/[115.8]	[104.0]/100	447,000		準 交通 0.0	域 交通 +2.0	
								化 環境 0.0	要 環境 +17.0	
								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 419,000 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：区内全般に不動産需要は安定して底堅いものの、金利及び建築工事費の上昇が不動産市場に与える影響が懸念される。
	②変動率 年間 +6.7 % 半年間 %		地域要因：一般住宅、共同住宅が多く見られる混在住宅地であり、駅から徒歩圏内に位置し、一定の住宅需要はある。
			個別的要因：個別的要因に変動はなく、近隣地域内において引き続き平均的な競争力を有していると判断される。