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)　－ 12　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)　－ 12	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　勝田　晴彦

鑑定評価額	39,100,000 円	１㎡当たりの価格	430,000 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]	330,000 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	葛飾区立石六丁目１８７番１「立石６－１０－６」				②地積（㎡）	91 ( )	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） (70,180)
１：２	住宅 Ｗ ３	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	南4.5 m 区道	水道、ガス、下水	青砥600 m		

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　20ｍ	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　14 ｍ、規模　100 ㎡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 ４．５m区道	交通施設	青砥駅西方600 m	法令規制	１住居 (70,180) 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。地価は概ね堅調に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　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	443,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	267,000 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京成線、ＪＲ常磐線沿線の住宅地域一帯が概ね該当する。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。近隣地域周辺は青戸駅徒歩圏内の熟成した住宅地域であり、外部からの転入も見られ、需要は堅調に推移している。土地１００㎡で４，０００万円、新築戸建６，０００万円前後が取引の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規模の纏まった画地には共同住宅も見られるが、対象地の規模等を考慮すると収益性よりも居住の利便性・快適性を重視した自用目的の需要が見込まれるため、収益価格の信頼性は相対的に劣るものと思料する。取引事例比較法においては類似地域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 － 26	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						
公示価格 405,000 円／㎡	[102.8]／100	100／[102.0]	100／[100.0]	[105.0]／100	429,000	標準	街路	0.0	地域	街路	0.0
						準化	交通	0.0		交通	-2.0
						化	環境	0.0	要因	環境	+2.0
						補正	画地	+2.0		行政	0.0
							行政	0.0		その他	0.0
							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) － 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						
前年指定基準地の価格 470,000 円／㎡	[107.0]／100	100／[101.0]	100／[121.9]	[105.0]／100	429,000	標準	街路	0.0	地域	街路	+2.0
						準化	交通	0.0		交通	+2.0
						化	環境	0.0	要因	環境	+16.0
						補正	画地	+1.0		行政	+1.0
							行政	0.0		その他	0.0
							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　400,000 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　+7.5 %　半年間　%

③価変格動形状成要因の

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	戸建住宅を中心とする熟成した住宅地域であり、自用目的の取引が中心である。地価は強含み傾向にある。
個別的要因	個別的要因に変動はない。