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)　－ 14　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　米山
葛飾(都)　－ 14	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　遠山　雄大

鑑定評価額	38,300,000 円	１㎡当たりの価格	259,000 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]	205,000 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	葛飾区水元三丁目１０番４８ 「水元３－１０－１３」			②地積（㎡）	148 (　　)	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） (70,200)
	1：2	住宅 Ｗ 3	一般住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域	北8 m 区道	水道、ガス、下水	金町1.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　50ｍ、南　15ｍ、北　40ｍ		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　15 m、規模　150 ㎡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 8m区道	交通施設	金町駅北西方1.8 km	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	金町駅徒歩限界圏の地域であるが、住環境や利便性が比較的良好な住宅地域で、当面は現状のまま推移するものと予測する。区内の他の地域と比べた価格の割安感から住宅需要は安定的に推移し、地価は引き続き上昇傾向。					

(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	265,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	155,000 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ＪＲ常磐線各駅を最寄りとする葛飾区北部の住宅地域で、特に金町駅徒歩限界圏の地域との代替性が高い。需要の中心は都心部へ通勤する個人や地縁的選好性を有する個人、建売業者等。金町駅徒歩限界圏の地域であるが、水元公園に近く、水元エリアの中では住環境及び利便性が比較的良好な地域で、区内の他の地域と比べた割安感からも一定の需要が存在し、地価は上昇傾向にある。中心価格帯は、中規模の新築戸建で総額４，５００万円前後。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と同じ水元エリア及びその周辺の取引事例から試算され、地域の実勢を反映した規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は土地価格に見合う賃料水準が形成されていない事や建築費の上昇等の影響から低位に試算された。近隣地域は収益性よりも居住の快適性や利便性を重視する地域であるため、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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 － 19	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 255,000 円／㎡	[101.6]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	259,000	標準化補正	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	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	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 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(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 250,000 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 葛飾 － 19 公示価格 255,000 円／㎡ ②変動率 年間 +3.6 % 半年間 +1.6 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	住環境や利便性の良い住宅地を中心に不動産市況は引き続き堅調な動きを見せているが、物価高騰や金利の動向等に注視が必要である。
			（地域要因）	金町駅からやや距離があるが、住環境や利便性等が概ね良好な地域で、地域要因に特段の変動はない。地価は引き続き上昇傾向にある。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。