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)　－ 15　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)　－ 15	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　遠山　雄大

鑑定評価額	44,300,000 円	１㎡当たりの価格	527,000 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]	410,000 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	葛飾区西亀有二丁目１４６０番５外「西亀有２－７－１５」			②地積(㎡)	84 ( )	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)
	1：1.5	住宅 W 3	中小規模の一般住宅やアパートが多い住宅地域	東7.2 m 区道	水道、ガス、下水	綾瀬700 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　0ｍ、南　10ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　10 m、規模　80 ㎡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 ７．２m区道　交通施設：綾瀬駅南東方700 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	住環境及び利便性の良好な綾瀬駅徒歩圏内の混在住宅地域で、当面は現状のまま推移するものと予測する。綾瀬駅勢圏の地域は人気が高く、供給も少ないため住宅需要は堅調に推移し、地価は引き続き上昇傾向にある。		

(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 +2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	534,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	368,000 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	同一需給圏は概ね葛飾区北部の住宅地域で、特に綾瀬駅徒歩圏内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、建売業者等である。人気が高く供給も少ない綾瀬駅徒歩圏内の地域で、住環境及び利便性が良好なため、地価は引き続き上昇傾向にあるが、建築費の上昇も相まって物件総額が嵩むため、近隣地域周辺では土地の細分化も進んでいる。取引の中心価格帯は、中小規模の新築戸建住宅で総額６，５００万円前後。
(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西亀有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ている。一方、収益価格は立地条件から賃貸需要も見込めるが、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やや低位に試算された。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り、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、指定基準地等との検討を踏まえて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 － 6	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 599,000 円／㎡	[103.5]／100	100／[102.0]	100／[118.3]	[102.0]／100	524,000	標準	街路	0.0	地域	街路	-1.0
								交通	0.0		交通	+3.0
							化	環境	0.0	要因	環境	+16.0
							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) － 10	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 430,000 円／㎡	[106.7]／100	100／[104.0]	100／[85.4]	[102.0]／100	527,000	標準	街路	0.0	地域	街路	-3.0
								交通	0.0		交通	+1.0
							化	環境	0.0	要因	環境	-12.0
							補正	画地	+4.0		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 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 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(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)	人気が高く、供給が少ない綾瀬駅徒歩圏内の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で推移している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。