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)　－ 16　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩本育子不動産鑑定事務所
葛飾(都)　－ 16	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　岩本　育子

鑑定評価額	38,600,000 円	１㎡当たりの価格	314,000 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]	245,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 23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	葛飾区東水元二丁目９５５番２「東水元２－１３－１８」			②地積（㎡）	123 ( )	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	２低専 (50,150) 準防 高度(1種) （その他） (60,150)
	1：1.5	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	東5 m 区道	水道、ガス、下水	金町1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　40ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　13 m、規模　120 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：土地区画整理事業を施行すべき区域（葛飾水元付近）に属する	街路：基準方位北５m区道	交通施設：金町駅北方1.2 km	法令規制：２低専 (60,150) 準防 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅やアパート等が多く見られる水元公園に近い既成の住宅地域で、当面、現状を維持して推移すると予測する。地価水準は、現在も、緩和的な金融環境が継続する中、上昇傾向で推移すると予測する。		

(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 +2.0

(5)鑑定評価の手法の適用			
	取引事例比較法	比準価格	322,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	190,000 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	同一需給圏は主としてＪＲ常磐線沿線で、概ね「金町」駅から徒歩圏外に存する住宅地域である。需要者の中心は、居住用の不動産の取得を目的とした個人や不動産業者等である。金町駅からやや遠いものの、値ごろ感や自然豊かな水元公園への近さが魅力となって、需給は概ね安定的に推移している。市場での需要の中心価格帯は、新築戸建で４５００万円から５０００万円台半ば程度と把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格を求めるにあたり、本年は、中古住宅の敷地の事例が多い結果となったが、比準価格は、市場性を反映し実証的で信頼性が高い。一方、近隣地域には、賃貸物件としてアパート等も見受けられるが、収益性より居住の快適性を重視する当該地域においては、収益価格の説得力は相対的に劣るものと判断する。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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 － 12	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 315,000 円／㎡	[102.4]／100	100／[100.0]	100／[104.9]	[102.0]／100	314,000	標準	街路	0.0	地域	街路	-1.0
								交通	0.0		交通	0.0
							化	環境	0.0	要因	環境	+6.0
							補正	画地	0.0		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) － 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							
	前年指定基準地の価格 250,000 円／㎡	[103.6]／100	100／[100.0]	100／[85.0]	[102.0]／100	311,000	標準	街路	0.0	地域	街路	+3.0
								交通	0.0		交通	-5.0
							化	環境	0.0	要因	環境	-14.0
							補正	画地	0.0		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 300,000 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 +4.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	円安、物価高やそれに伴う金利先高観で景気の先行きは不透明だが、現状は低金利下、不動産需要は堅調で区内住宅地地価は上昇傾向。
			(地域要因)	地域要因に変動はない。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。