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)　－ 17　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖総合不動産鑑定所
葛飾(都)　－ 17	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　沖　健信

鑑定評価額	41,700,000 円	１㎡当たりの価格	468,000 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]	360,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 27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	葛飾区西新小岩四丁目１６３番７外「西新小岩４－２０－９」			②地積（㎡）	89 ( )	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	準工 (60,200) 準防 高度(2種) （その他）
	1：1	住宅 W 2	一般住宅、店舗、アパート等の混在する住宅地域	東6 m 区道	水道、ガス、下水	新小岩790 m	(70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　15 m、西　15 m、南　50 m、北　20 m			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　10 m、規模　90 ㎡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 6m区道	交通施設	新小岩駅北西方790 m
		法令規制	準工 (70,200) 準防 高度(2種)				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の土地利用状況が大きく変化することはなく、現況利用が概ね均衡したまま推移していくものと予測する。画地条件等が良好な物件で、かつ総額との関連によっては、潜在需要が顕在化するものと思料される。					

(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 483,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 341,000 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、ＪＲ総武線新小岩駅を中心に、総武線沿線各駅及び京成押上線沿線各駅を最寄駅とする葛飾区、江戸川区内の住宅地域となる。需要者は、葛飾区、江戸川区内に居住する個人及び建売業者等のほか、区外からの転入者も見られる。土地価格は、景気の緩やかな回復基調が維持される中、上昇傾向にある。更地より建付地としての取引が多く見られ、取引価格は新築建売住宅で５，０００万円から７，０００万円程度の物件が需要の中心となる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅のほかアパート等が見られる住宅地域である。自己使用目的での不動産取引が主体となり、地域の賃貸市場においては、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。また、収益性よりも居住の快適性が重視される地域といえる。したがって、市場性を反映した取引事例から求められた比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに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 － 17	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 0.0
	公示価格 466,000 円／㎡	[103.8]/100	100/[102.0]	100/[104.0]	[102.0]/100	465,000		準 交通 0.0	域 交通 +1.0
								化 環境 0.0	要 環境 +3.0
								補 画地 +2.0	因 行政 0.0
								正 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 江戸川(都) － 22	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 0.0
	前年指定基準地の価格 470,000 円／㎡	[108.5]/100	100/[100.0]	100/[111.3]	[102.0]/100	467,000		準 交通 0.0	域 交通 +3.0
								化 環境 0.0	要 環境 +7.0
								補 画地 0.0	因 行政 +1.0
								正 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 435,000 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：イラン情勢によっては下振れリスクも懸念されるが、景気は緩やかに持ち直している。葛飾区内の住宅地価格も上昇傾向を継続している。
	②変動率 年間 +7.6 % 半年間 %		地域要因：特記すべき変動要因は認められない。新小岩駅から徒歩圏内にあり、土地価格は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。