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)　－ 18　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土評価研究所
葛飾(都)　－ 18	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　工藤　貴好

鑑定評価額	59,100,000 円	１㎡当たりの価格	379,000 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]	295,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24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	葛飾区小菅二丁目４３１番１１外「小菅２－２８－２」			②地積(㎡)	164 (8)	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） (70,200)
	1：1.5	住宅兼共同住宅 Ｗ 2	一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域	西5.5 m 区道	水道、ガス、下水	堀切菖蒲園600 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　20ｍ、南　15ｍ、北　35ｍ	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：特記すべき事項はない。	街路：基準方位　北　５．５m区道	交通施設：堀切菖蒲園駅北方600 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	一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域で、駅から徒歩圏内にあり利便性が高いことから、地価は上昇傾向で推移している。地域要因の大きな変動は見込まれていないため、当面は現状のまま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　393,000　円／㎡	
	収益還元法	収益価格　268,000　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、概ね葛飾区西部に位置する綾瀬川沿岸に広がる町工場が多く混在する住宅地域。需要者の中心は葛飾区内のファミリー世帯等で、他区からの転入も見られる。利便性の高さに比して価格に値ごろ感があり、堀切菖蒲園駅周辺では需要が供給を上回る状況にある。市場での需要の中心価格帯は、新築戸建住宅で５０００万円台後半と把握されるが、６０００万円を超える物件も見られるようになってきている。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は堀切菖蒲園駅周辺の混在住宅地の取引事例をもとに試算されており、地域の実勢を反映している。一方収益価格は、周辺は地主による土地活用がほとんどで、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、比準価格よりも低位に試算された。収益性よりも立地や住環境に重きを置く市場であることから、比準価格を重視し収益価格を比較考量して、比較可能な標準地及び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 － 20	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 373,000 円／㎡	[103.5] / 100	100 / [104.0]	100 / [99.9]	[102.0] / 100	379,000	標準 街路 0.0	地域 街路 +1.0	
							準 交通 0.0	域 交通 +3.0	
							化 環境 0.0	要因 環境 -4.0	
							補正 画地 +4.0	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 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 / [133.9]	[102.0] / 100	379,000	標準 街路 0.0	地域 街路 +1.0	
							準 交通 0.0	域 交通 +2.0	
							化 環境 0.0	要因 環境 +30.0	
							補正 画地 +1.0	行政 0.0	
							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 357,000 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 +6.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	区内全般に不動産需要は安定して底堅いものの、金利及び建築工事費の上昇が不動産市場に与える影響が懸念される。
			(地域要因)	工場が多く見られる混在住宅地であるが、駅から徒歩圏内に位置し、一定の住宅需要はある。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はなく、近隣地域内において引き続き平均的な競争力を有していると判断される。