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)　－ 21　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤総合不動産鑑定事務所
葛飾(都)　－ 21	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　佐藤　智之

鑑定評価額	36,100,000 円	１㎡当たりの価格	372,000 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]	270,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25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	葛飾区東四つ木四丁目２８２番１「東四つ木４－８－５」				②地積（㎡）	97 ( )	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） 地区計画等(70,200)
	1：1.5	住宅 Ｗ 3	住宅、アパートのほか事業所も見られる住宅地域	西6.1 m 区道	水道、ガス、下水	四ツ木360 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　10ｍ	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　12 m、規模　100 ㎡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、６．１m区道　交通施設：四ツ木駅東方360 m　法令規制：準工(70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅や事業所等が混在する住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、当分の間は現状維持と予測する。住宅需要は堅調で、当面の地価水準は上昇基調で推移するものと予測する。		

(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	381,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	271,000 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、葛飾区内の京成押上線・京成本線の各駅を最寄駅とする住宅地域で、特に四ツ木駅から徒歩圏内の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は、当圏域に地縁性を有する一次取得者層である。駅徒歩圏内に位置し住環境も良好であることから、住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。土地は８０～１００㎡で３，０００万円～４，０００万円、新築の戸建物件は５，０００万円～６，０００万円が取引の中心である。
(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、四ツ木駅を最寄り駅とする規範性の高い取引事例により試算されており、地域の実勢を反映した実証的な価格が得られた。一方、当該地域では、自己の居住を目的とする取引が中心で、需要者は収益性よりも居住の快適性を重視する傾向にあることから、収益価格の説得力は相対的に劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、さらに公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、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 － 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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
	公示価格 343,000 円／㎡	[103.6]／100	100／[104.0]	100／[94.0]	[102.0]／100	371,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 -5.0 環境 -2.0 行政 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／[137.0]	[102.0]／100	371,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +37.0 行政 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）	葛飾区の人口は微増傾向で推移している。物価・金利の上昇がみられるものの、堅調な需要を背景として、地価は総じて上昇傾向にある。
			（地域要因）	一般住宅や事業所等が混在する住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。駅徒歩圏内に位置し、需要は堅調に推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。