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)　９－１　　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)　９－１	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　　佐藤　智之

鑑定評価額	157,000,000 円	１㎡当たりの価格	297,000 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]	225,000 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
					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	葛飾区東四つ木二丁目２４０番９ 「東四つ木２－４－１６」			②地積（㎡）	528 (　　)	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	工業 (60,200) 準防 高度(3種) （その他） (70,200)
	1：2.5	工場、事務所兼住宅	小規模工場等の中に一般住宅が混在する工業地域	東6.8 m 区道	水道、ガス、下水	京成立石1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層工場兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　25 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：６．８m区道　／　交通施設：京成立石駅南方1.2 km　／　法令規制：工業(70,200)準防高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	小規模工場等の中に一般住宅が混在する地域で、地域要因に特段の変動はないが、徐々に住宅用途としての利用が増えていくと予測する。当面の地価水準は周辺住宅地の影響も受け、上昇基調で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層倉庫兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	310,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	198,000 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、葛飾区及び周辺区内の工業地域及び住工混在地域で、特に小規模工場や住宅が混在する地域との代替性が高い。主たる需要者は、工場や倉庫業を営む中小法人事業者であるが、住宅開発業者とも競合する。既存の小規模工場が多い地域であるが、新規の工場用地需要は限定的で、近年は倉庫用地や住宅用地としての取引が多くなっている。市場における土地取引の価格帯は、規模や用途等により様々であるが、１㎡当たり２５～３５万円程度の取引が多い。
(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、中小規模の工場や住宅等が混在する工業地域に存する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、自己使用目的の取引が中心で、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やや低位に試算された。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに公示価格を規準とした価格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 江戸川　９－２	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	標準化補正	地域要因
	公示価格 350,000 円／㎡	[102.6]／100	100／[100.0]	100／[121.0]	[100.0]／100	297,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -4.0 環境 +26.0 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 －	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　273,000 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　+8.8 %　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）	堅調な住宅需要と住宅用地としての割安感を反映して、工場跡地が住宅用途へ転用されるケースが増加している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。