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
江戸川(都)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	和久不動産鑑定
江戸川(都)　－ 2	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　和久　裕司

鑑定評価額	58,800,000 円	１㎡当たりの価格	449,000 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]	350,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	江戸川区東小岩四丁目３０５４番１２ 「東小岩４－１３－４」				②地積（㎡）	131 (　　)	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		１住居 (60,200) 準防 高度地区2種 （その他） (70,200)
	1：1.2	共同住宅 Ｗ 3	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北西7.8 m 区道	水道、ガス、下水	小岩850 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　10ｍ、南　80ｍ、北　0ｍ				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　12 m、規模　120 ㎡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 ７．８m区道	交通施設	小岩駅　南東方850 m	法令規制	１住居 (70,200) 準防 高度地区2種
	⑤地域要因の将来予測	閑静な住宅地域として成熟しており、特段の変動要因は認められず、今後も現状のまま推移していくものと予測する。						

(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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　460,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　324,000　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、主として江戸川区内のＪＲ総武線の各駅を最寄駅とする住宅地域であるが、特にＪＲ小岩駅周辺の住宅地域の代替・競争関係が強い。主な需要者は、都心への通勤者等で、ハウスメーカーなどの不動産業者等も認められる。都心への利便性等が比較的良好であるため、需要は底堅く、引き続き土地価格は堅調に推移している。土地の中心価格帯は４０百万円～６５百万円程度、新築戸建住宅は５０百万円～７５百万円程度が需要の中心となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主に一般住宅が建ち並ぶ近隣地域においては、典型的な需要者である都心への通勤者等は、収益性よりも居住の快適性・利便性を重視すると考えられる。したがって、当該市場の特性を的確に反映している手法は、収益性に着目した収益還元法よりも、市場の実勢に着目した取引事例比較法であると思料する。よって、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに標準地及び指定基準地との均衡に留意して、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	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								
江戸川　－ 62						標準	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0
公示価格 388,000 円／㎡	[103.4]／100	100／[100.0]	100／[90.3]	[101.0]／100	449,000		交通	0.0		交通	-4.0
							環境	0.0		環境	-1.0
						補正	画地	0.0		行政	-1.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(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								
江戸川(都)　－ 22						標準	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
前年指定基準地の価格 470,000 円／㎡	[108.5]／100	100／[100.0]	100／[115.2]	[101.0]／100	447,000		交通	0.0		交通	+3.0
							環境	0.0		環境	+13.0
						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　416,000 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　+7.9 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	景気が緩やかに回復している中、中東情勢や金融資本市場の変動等が不動産市場に与える影響を注視する必要がある。
地域要因	閑静な住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はない。
個別的要因	個別的要因に変動はない。