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)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社荒川事務所
江戸川(都)　－ 4	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　荒川　真司

鑑定評価額	44,800,000 円	１㎡当たりの価格	427,000 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]	330,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 17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	江戸川区平井一丁目１０６番３「平井１－１３－１３」				②地積（㎡）	105 ( )	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 (60,300) 準防 高度(3種) （その他） (70,160)
1：1.5	住宅 ＬＳ 2	小規模一般住宅等が多く見られる住宅地域	北東3.6 m 区道	水道、ガス、下水	平井850 m		

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　40ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　8.5 m、奥行　約　13 m、規模　110 ㎡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 ３．６m区道	交通施設	平井駅南東方850 m	法令規制	１住居 (70,160) 準防 高度(3種)
⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、格別の変動要因はなく、当面は現状維持と予測する。地価水準は、上昇傾向が続くものと予測する。							

(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	432,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	250,000	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

同一需給圏は江戸川区及びその周辺区内のＪＲ総武線沿線の住宅地域である。需要者は、江戸川区及びその周辺区域の居住者、もしくは都心部へ通勤する会社員が中心である。平井地域は新規の住宅分譲が少なく、住宅供給は希少性もあり、平井駅徒歩圏の住宅需要は底堅いと考えられる。市場の中心価格帯は、土地は３，５００万円から５，０００万円程度であり、新規戸建住宅では５，０００万円から６，５００万円程度である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

自己利用目的の取引が主で、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集し得た。一方、基準地は最寄駅から徒歩圏にあって、生活の利便性及び快適性を重視する住宅地域であるため、土地価格に見合う賃料水準が形成されているとは言い難く、収益価格がやや低めの価格に試算された。従って、規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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とおり決定した。

(8) 公示価格と規準をした

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 － 32						標準	街路	0.0	地域	街路	+3.0
公示価格 521,000 円／㎡	[103.8]／100	100／[104.0]	100／[123.5]	[101.0]／100	425,000	標準	交通	0.0	地域	交通	+4.0
						化	環境	0.0	要因	環境	+13.0
						補正	画地	+4.0	因	行政	+2.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(9) 指定基準地の検討

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	街路	+3.0
前年指定基準地の価格 470,000 円／㎡	[108.5]／100	100／[100.0]	100／[121.2]	[101.0]／100	425,000	標準	交通	0.0	地域	交通	+3.0
						化	環境	0.0	要因	環境	+12.0
						補正	画地	0.0	因	行政	+2.0
							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　395,000 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　+8.1 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	円安傾向の持続によるインバウンド需要や各種政策の効果で、金利先高感はあるものの、江戸川区の不動産需要の底堅さは継続している。
地域要因	一般住宅等が建ち並ぶ平井駅徒歩圏内の住宅地域である。居住環境に特段の変化はない。地価は上昇傾向が続いている。
個別的要因	個別的要因に変動はない。