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)　－ 5　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)　－ 5	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　和久　裕司

鑑定評価額	65,400,000 円	１㎡当たりの価格	442,000 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]	340,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26日	(５)価格の種別	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	江戸川区宇喜田町１４２６番４			②地積（㎡）	148 ( )	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中専 (60,150) 準防 高度地区2種最高16m （その他） (70,150)	
	1：2	住宅 ＬＳ 2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	南西8.5 m 区道	水道、ガス、下水	船堀1 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ			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　17.5 m、　規模　150 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	土地区画整理事業を施行すべき区域	街路	基準方位北 ８．５m区道	交通施設	船堀駅南方1 km	法令規制 １中専 (70,150) 準防 高度地区2種最高16m
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅近くへの江戸川区役所移転の予定があり、将来の利便性の向上が期待される。直近では地域要因に特段の変動は認められず、今後も現状の地域的特性を維持しながら推移するものと予測される。						

(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 +4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	452,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	303,000 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、江戸川区内の都営新宿線沿線の住宅地域であり、特に船堀駅を最寄駅とする住宅地域に代替・競争関係が強く認められる。賃貸住宅からの一次取得者が需要者の中心と考えられるが、そのほかには買替層も認められる。最寄駅からやや距離はある住宅地域であるが、居住環境は良好であり、需要は概ね安定している。土地については１００㎡程度で４０百万～５０百万円、新築戸建住宅の場合は６０百万～８０百万円程度である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等も存するが、戸建住宅が多い地域であり、自己利用目的の住宅の需要者が中心であるため、収益性よりも居住の快適性・生活利便性が重視されると思料する。よって、市場参加者が重視する左記の価格形成要因に基づく市場性を反映した取引事例から試算された比準価格が説得力に優ると判断し、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 江戸川 － 10	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 / 交通 0.0 / 環境 +7.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0	
	公示価格 445,000 円／㎡	[103.0]／100	100／[104.0]	100／[103.8]	[104.0]／100	442,000				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 江戸川(都) － 21	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 +1.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 459,000 円／㎡	[106.8]／100	100／[104.0]	100／[111.1]	[104.0]／100	441,000				

(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 +6.3 % 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：江戸川区役所移転の予定もあり、土地需要は底堅く地価水準も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。