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)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　大栄商事
江戸川(都)　－ 7	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　峰岡　一成

鑑定評価額	24,100,000 円	１㎡当たりの価格	344,000 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 23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	江戸川区松本一丁目２０９番２「松本１－２７－８」				②地積（㎡）	70 ( )	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(2種最高16m) （その他） (70,150)
	1：1.5	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	東5.5 m 区道	水道、ガス、下水	新小岩1.7 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　25ｍ、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　7ｍ、奥行　約　10ｍ、規模　70㎡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 ５．５m区道 / 交通施設：新小岩駅東方1.7 km / 法令規制：１中専 (70,150) 準防 高度(2種最高16m)		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅から距離があり、バスや自動車等の利用も視野に入れて検討する必要がある地域であるが、近隣は既成住宅地域であり、住環境は比較的良好である。地域要因について、特段の変動は見当たらない。		

(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	360,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	190,000 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、新小岩駅・小岩駅等の周辺における徒歩圏の限界付近ないし徒歩圏外に位置する住宅地域が中心であると判断した。需要者の中心は３０～４０歳代の子育て世代であり、当地域に地縁性を有する地元需要者が多い。当該周辺地域は駅至近エリアと比較して地価水準が低位であることから潜在的な需要が認められる。７０㎡程度の画地においては、２，０００万円以上の価格帯での取引が多い。
(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、同一需給圏内の類似地域等における多数の取引事例から試算した実証的な価格であり、その信頼性は高い。当地域における主たる需要者は自己利用目的であるため、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量するとともに、公示価格及び指定基準地を規準とした価格との均衡を踏まえ、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 － 24	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 / 補画地 +2.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 +3.0 / 要環境 +6.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 365,000 円／㎡	[102.3]/100	100/[102.0]	100/[109.2]	[102.0]/100	342,000			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 江戸川(都) － 20	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 / 補画地 +1.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 0.0 / 要環境 -1.0 / 因行政 +1.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 327,000 円／㎡	[104.0]/100	100/[101.0]	100/[100.0]	[102.0]/100	343,000			

(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 330,000 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 +4.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）江戸川区の人口は直近では微増傾向である。物価や金利も上昇傾向であり、不動産価格への影響に注視する必要がある。 （地域要因）最寄駅から距離があるが、住宅地域として成熟しており、地域要因に変動は見当たらない。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。