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)　－８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東洋不動産株式会社
江戸川(都)　－８	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　中川　太知

鑑定評価額	42,400,000 円	１㎡当たりの価格	321,000 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]	250,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　５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	江戸川区大杉二丁目６０７番２外「大杉２－４－４」			②地積（㎡）	132 (　　)	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	住宅 W 2	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域	西6.5 m 区道	水道、ガス、下水	一之江2.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　20 m、西　20 m、南　40 m、北　60 m			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　13 m、規模　130 ㎡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 ６．５m区道	交通施設	一之江駅北方2.4 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	利用の進んだ住宅地域として地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状の環境で推移するものと予測する。駅からは距離があるが、値ごろ感があり、地価は堅調に推移するものと予測する。					

(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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　328,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　194,000 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、江戸川区中部～北部の都営新宿線、ＪＲ総武線利用圏の住宅地域。需要者は地縁のある地域居住者、都心へ通勤する一次取得者層となる。交通接近条件は劣るが、落ち着いた環境の住宅地域で、駅周辺地域より値ごろ感もあり、一定の需要が見込め、需給関係は安定している。市場の中心価格帯は新築戸建住宅で総額４，０００万円～５，０００万円程度となる。			
(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、同一需給圏内で成約した類似性の高い取引事例を採用して、規範性の高い価格が求められた。本件の主な需要者は自用の住宅目的であり、比準価格の説得力は高い。一方、収益価格は土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。以上より、信頼性のある取引事例により求めた比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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　－ 31	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　街路 0.0	地　街路 +3.0
	公示価格 322,000 円／㎡	[102.0]/100	100/[100.0]	100/[105.1]	[102.0]/100	319,000		準　交通 0.0	域　交通 +2.0
								化　環境 0.0	要　環境 0.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　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 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　街路 0.0	地　街路 -1.0
	前年指定基準地の価格 327,000 円／㎡	[104.0]/100	100/[101.0]	100/[107.1]	[102.0]/100	321,000		準　交通 0.0	域　交通 +2.0
								化　環境 0.0	要　環境 +5.0
								補　画地 +1.0	因　行政 +1.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 309,000 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／㎡	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１年では増加している。景気が回復傾向であることなどを背景に、住宅市場は堅調に推移している。
	②変動率　年間 +3.9 %　半年間 %		地域要因：利用の進んだ住宅地域で地域要因に大きな変動はない。駅から距離があるが、割安感のある住宅地域で、需給関係は安定している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。