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)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松本不動産鑑定事務所
江戸川(都)　－ 9	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　松本　裕

鑑定評価額	57,700,000 円	１㎡当たりの価格	648,000 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]	490,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 １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	江戸川区西葛西三丁目５番６２「西葛西３－５－１５」				②地積 (㎡)	89 ( )	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） (70,240)
	1.2：1	共同住宅 W 2	中低層共同住宅が多い利便性のよい住宅地域	南西6 m 区道	水道、ガス、下水	西葛西400 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　60ｍ				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約 10.5 m、奥行　約 8.5 m、規模　90 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 ６m区道	交通施設	西葛西駅北西方400 m	法令規制	１住居 (70,240) 準防 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	西葛西駅からの徒歩接近性が良好な中低層共同住宅が多い既成住宅地であり、当面現状で推移するものと予測する。生活利便性、用途の多様性にも優れ、地価は今後も強含み基調で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 +4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	682,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	362,000 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南部の住宅地域。特に東西線鉄道駅徒歩圏エリアとの代替性が高い。需要者の中心は居住経験又は地縁のある一次取得者、買替層、中小不動産業者。実質金利は引き続き低位で推移しており、市況は総じて堅調に推移している。特にマンション市況に過熱感があるため、相対的に割安感のある戸建需要は強含み傾向にある。近時の地価及び資材価格等の上昇を受け、東西沿線の新築戸建成約価格（徒歩圏）は、概ね６５～８０百万円で推移している。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、西葛西駅沿線エリアに存する事例を中心に試算しており、自己居住目的の市場価値を適切に反映した説得力の高い価格を求めることができた。一方収益価格は、鉄道駅への徒歩接近性に優れた立地特性を有するものの、地価水準に見合う収益性を享受できず、低位に試算された。よって相対的信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、指定基準地との検討等も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。				

(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 － 30	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					
	公示価格 598,000 円／㎡	[102.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [96.0]	[104.0] / 100	648,000	標準	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	0.0
							化	環境	0.0		環境	-4.0
							補正	画地	+2.0		行政	0.0
								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 江戸川(都) － 13	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					
	前年指定基準地の価格 574,000 円／㎡	[105.1] / 100	100 / [105.0]	100 / [92.2]	[104.0] / 100	648,000	標準	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	-4.0
							化	環境	0.0		環境	-4.0
							補正	画地	+5.0		行政	0.0
								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 597,000 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 +8.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	
			一般的要因：区内人口は、直近一年間では微増基調にある。金利は上昇基調にあるが、実質金利は依然として低位で推移している。
			地域要因：特筆すべき変動要因はない。西葛西駅からの徒歩接近性に優れ、生活利便性も良好である。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。総額面での競争力は中以上である。