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　５日提出
江戸川(都)　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	イーバリューパートナース株式会社
江戸川(都)　－ 10	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　江川　豊信

鑑定評価額	59,900,000 円	１㎡当たりの価格	405,000 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 ４日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	320,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25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	江戸川区松島一丁目２５００番２「松島１－２３－８」			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住居 (60,300) 準防 高度(3種) （その他） (70,300)
	1：1.2	共同住宅 ＬＳ ２	住宅、共同住宅、事業所等が混在する住宅地域	北14 m 区道	水道、ガス、下水	新小岩1.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　40ｍ、南　0ｍ、北　30ｍ	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　15 m、規模　150 ㎡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 １４m区道　交通施設：新小岩駅南東方1.6 km　法令規制：１住居 (70,300) 準防 高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	新小岩駅より徒歩圏外となるが、成熟した既成の住宅地域で、地域要因に格別の変動要因はなく、当面は現状維持と予測する。外国人による活発な不動産取引の影響もあり、地価は上昇傾向と予測する。		

(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　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　416,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　248,000　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住宅地域である。特にＪＲ総武線、都営新宿線の沿線は代替性が高い。需要者の中心は自用目的の個人であるが、規模が大きい場合は分譲目的の不動産業者等が想定される。新築戸建住宅の中心価格帯は６千万円台となる。近隣地域は新小岩駅徒歩圏外となるものの、住環境は概ね良好で、相応の需要が見込める。外国人による活発な不動産取引の影響もあり、地価は上昇傾向で推移している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺の地域は成熟した住宅地域であり、需要者は自用目的の個人が中心となる。当該需要者は収益性よりも交通利便性、居住の快適性や周辺地域における土地価格の相場を重視する傾向にあることから、求められた試算価格のうち比準価格の規範性が高い。よって、取引の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、比較可能な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 － 47	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 416,000 円／㎡	[103.4]/100	100/[102.0]	100/[103.7]	[100.0]/100	407,000	標準	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0
							補正	街路 -4.0	交通 +3.0	環境 +7.0	行政 -2.0	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) － 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					
	前年指定基準地の価格 327,000 円／㎡	[104.0]/100	100/[101.0]	100/[83.0]	[100.0]/100	406,000	標準	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0
							補正	街路 -5.0	交通 -1.0	環境 -10.0	行政 -2.0	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 389,000 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 +4.1 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	為替、物価、金利等に係る不確実性が上昇傾向にある不動産価格の将来動向に影響を与える可能性に留意を要する。
			(地域要因)	新小岩駅からやや距離のある住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。地価は上昇傾向にある。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。