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)　－ 12　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)　－ 12	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　　中川　太知

鑑定評価額	47,300,000 円	１㎡当たりの価格	532,000 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]	400,000 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	江戸川区瑞江四丁目３５番９「瑞江４－３５－８」				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） 地区計画等 (80,300)
	1：1.5	住宅 W 3	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東6 m 区道、南東側道	水道、ガス、下水	瑞江410 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ				②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　7 m、奥行　約　14 m、規模　100 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	地区計画の街並誘導認定で基準容積率３００%、道路斜線制限の緩和も受けられる	街路	基準方位北 6m区道	交通施設	瑞江駅西方410 m	法令規制 １住居 (80,300) 準防 高度(3種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	土地利用の進んだ住宅地域で、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。瑞江駅から徒歩圏の需要の安定した住宅地域で、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 +1.0 角地 +3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	551,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	319,000 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、江戸川区中部の都営新宿線沿線の住宅地域。需要者の中心は江戸川区及びその周辺地域の賃貸住宅居住者、都心部へ通勤する会社員である。区画整理が進んだ環境の良好な住宅地で安定した需要がある一方、既に利用の進んだ混在住宅地域で大量の新規宅地供給は少なく、価格は上昇傾向で推移。取引の中心価格帯は、新築戸建物件が５，５００万円～７，０００万円台となる。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏では自用の居住用不動産取引が中心で、対象不動産と競合・代替関係にある瑞江駅を中心とした住宅地域で成約した実際の取引事例により実証的な比準価格が得られた。一方、同地域には賃貸用共同住宅も存するが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。以上より、相対的規範性の高い比準価格を重視し、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 － 2	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 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -1.0 交通 -3.0 要 環境 +4.0 因 行政 -3.0 その他 0.0	
	公示価格 481,000 円／㎡	[103.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [96.9]	[104.0] / 100	529,000				
(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 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +3.0 交通 -5.0 要 環境 -2.0 因 行政 -4.0 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 / [92.1]	[104.0] / 100	532,000				

(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　494,000 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　+7.7 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

（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。

（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。瑞江駅から徒歩圏の区画整然とした住宅地域で、堅調な需要がある。

（個別的要因）個別的要因に変動はない。