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)　－ 14　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社荒川事務所
江戸川(都)　－ 14	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　荒川　真司

鑑定評価額	48,700,000 円	１㎡当たりの価格	473,000 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]	390,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 17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	江戸川区篠崎町七丁目１８８番４「篠崎町７－８－４」				②地積（㎡）	103 ( )	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 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） 地区計画等 (70,200)
	1：2.5	住宅 W 3	一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域	西8 m 区道	水道、ガス、下水	篠崎390 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　30ｍ、南　60ｍ、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　7 m、奥行　約　15 m、規模　105 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：地区計画により最低敷地面積１００㎡の規制あり。	街路：基準方位　北 8m区道	交通施設：篠崎駅北西方390 m	法令規制：１住居 (70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅等が建ち並ぶ住環境の良好な住宅地域で、格別の変動要因はなく、当面は現状維持と予測する。地価水準は、前年同様上昇傾向が続くものと予測する。		

(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　481,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　290,000　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都営新宿線沿線の住宅地域である。需要者は、江戸川区在住の個人が中心で、周辺地域からの転入も見られる。最寄駅から徒歩圏内の戸建住宅の供給は限定される一方、その住宅需要は堅調で、需給は安定していると考えられる。市場の中心価格帯は、土地は４，０００万円から５，０００万円程度であり、新規戸建住宅では４，５００万円から６，５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己利用目的の取引が主で、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集し得た。一方、基準地は最寄駅から徒歩圏にあって、生活の利便性を重視する住宅地域であるため、土地価格に見合う賃料水準が形成されているとは言い難く、収益価格がやや低めの価格に試算された。従って、規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、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　－ 71	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 / 補正 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -3.0 / 交通 -1.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 471,000 円／㎡	[103.0]/100	100/[104.0]	100/[100.8]	[102.0]/100	472,000			
(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 / 補正 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 / 交通 -5.0 / 環境 +7.0 / 行政 -1.0 / 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/[101.6]	[102.0]/100	473,000			

(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 442,000 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 +7.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：円安傾向の持続によるインバウンド需要や各種政策の効果で、金利先高感はあるものの、江戸川区の不動産需要の底堅さは継続している。 地域要因：一般住宅等が建ち並ぶ篠崎駅徒歩圏内の住宅地域である。居住環境に特段の変化はない。地価は上昇傾向が続いている。 個別的要因：個別的要因に変動はない。