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)　－ 15　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央不動産鑑定所
江戸川(都)　－ 15	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　保戸田　藤郎

鑑定評価額	41,900,000 円	１㎡当たりの価格	352,000 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 ５日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	275,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20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	江戸川区新堀二丁目１４番５外「新堀２－１４－５」				②地積（㎡）	119 ( )	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)
	1：2	住宅 W 3	一般住宅、店舗、作業所等が混在する住宅地域	北8 m 区道	水道、ガス、下水	篠崎1.3 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、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　8 m、奥行　約　15 m、規模　120 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特に無い / 街路：基準方位北 8m区道 / 交通施設：篠崎駅西方1.3 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	一般住宅、共同住宅等の建ち並ぶ成熟した住宅地域であるが、地域要因に特段の変動はなく当面は現状を維持するものと予測する。景気の緩やかな回復基調の中で、地価は底堅いものと思料する。		

(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	365,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	246,000 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住宅地域。特に都営新宿線の住宅地域は代替性が高い。地縁的選好性を有する個人や都心に通勤する会社員層が需要の中心であるが、外国人購入者も増えつつある。また、これらのエンドユーザーを対象とする建売業者等の需要も強い。他の沿線に比べ割安感があることから需要は底堅く推移している。中心価格帯は、敷地規模６０～１００㎡程度の新築戸建で総額５，０００～６，０００万円台程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、自己利用目的の住宅の取引が中心であるため、需要者は収益性よりも住宅地としての居住の快適性・利便性等を重視するものと考えられる。よって、その市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(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 － 15	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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 / 交通 0.0 / 環境 -3.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0
	公示価格 324,000 円／㎡	[102.4]/100	100/[102.0]	100/[92.2]	[100.0]/100	353,000			
(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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -3.0 / 交通 -3.0 / 環境 +4.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 327,000 円／㎡	[104.0]/100	100/[101.0]	100/[95.9]	[100.0]/100	351,000			

(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 332,000 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 +6.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は雇用・所得環境の改善を背景に緩やかな回復基調にあるが、中東情勢の影響や金融資本市場の変動等に留意を要する。
			地域要因：駅徒歩圏の成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られず、周辺地域も含めて一定の需要が認められる地域である。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。