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)　－ 16　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	和久不動産鑑定
江戸川(都)　－ 16	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　和久　裕司

鑑定評価額	18,900,000 円	１㎡当たりの価格	357,000 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]	275,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	江戸川区上一色二丁目１０７１番２７ 「上一色２－１７－１８」				②地積（㎡）	53 (　　)	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中専 (60,150) 準防 高度地区2種 （その他） 地区計画等 (70,150)
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域	東6.4 m 区道	水道、ガス、下水	小岩1.2 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　35ｍ、西　35ｍ、南　60ｍ、北　45ｍ				②標準的使用	低層戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　7ｍ、奥行　約　10ｍ、規模　70㎡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 ６．４m区道	交通施設	小岩駅南西方1.2 km	法令規制	１中専 (70,150) 準防 高度地区2種 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅より概ね徒歩圏外の住宅地域であり、特段の地域要因の変動は認められず、今後も現状のまま推移していくものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層戸建住宅地			(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	366,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	236,000 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、江戸川区や葛飾区のＪＲ小岩駅や新小岩駅等の各駅が最寄駅である徒歩限界圏及びその周辺の住宅地域である。需要者の中心は区内在住の一次取得者等地縁的選好性の強い個人が中心であるが、都心部に通勤する中所得者層も認められる。最寄駅から距離はあるものの、居住環境は良好であり需要は底堅く推移している。新築戸建住宅は４５百万円～６０百万円が多く、土地は３５万円／㎡位の物件が中心であるが、物件の位置等により高低差がある。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も存するが、戸建住宅が中心の地域であり、自己利用目的の住宅需要者が中心と見られるため、収益性よりも居住の快適性・生活利便性が重視されると考えられる。よって、市場参加者が重視する左記の価格形成要因に基づく市場性を反映した取引事例から試算された比準価格が説得力に優ると判断し、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに標準地及び指定基準地との均衡に留意して、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　－ 22	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 域 交通 -4.0 要 環境 -2.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 337,000 円／㎡	[102.0]／100	100／[105.0]	100／[94.1]	[102.0]／100	355,000				
(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 準 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 域 交通 -4.0 要 環境 0.0 因 行政 +1.0 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／[96.0]	[102.0]／100	358,000				

(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　340,000 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　+5.0 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	一般的要因：景気が緩やかに回復している中、中東情勢や金融資本市場の変動等が不動産市場に与える影響を注視する必要がある。 地域要因：最寄駅から概ね徒歩圏外の住宅地域であり、地域に特段の変動要因は認められない。 個別的要因：個別的要因に変動はない。