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　３日提出
江戸川(都)　－ 17　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本ヴァリュアーズ株式会社
江戸川(都)　－ 17	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　森脇　哲史

鑑定評価額	18,800,000 円	１㎡当たりの価格	369,000 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 ２日	(６)路線価	[令和 ８年１月]	290,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 23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	江戸川区西瑞江三丁目２４番５２				②地積 (㎡)	51 ( )	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 (50,100) 準防 高度(2種最高16m) （その他） (60,100)
	1：1	住宅 W 2	小規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	南東4 m 私道	水道、ガス、下水	一之江780 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、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　6 m、奥行　約　10 m、規模　60 ㎡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 4m私道　交通施設：一之江駅東方780 m　法令規制：１中専 (60,100) 準防 高度(2種最高16m)		
	⑤地域要因の将来予測	小規模の低層戸建住宅が多い住宅地域として成熟しており、特段の変動要因は見られない。今後においても現状を維持していくと考えられる。地価は緩やかな上昇にて推移すると予測する。		

(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　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　377,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　277,000　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央部から南部で、主として都営新宿線沿線の住宅地域である。需要者の中心は戸建住宅用地を需要するエンドユーザーである。画地規模は７０㎡程度が中心であるが、１００㎡を超える画地についても兼用住宅、共同住宅等の利用目的から需要は見込める。狭小宅地の多い地域であるが、総額が相対的に抑えられることから需要は安定的である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は戸建住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域であり、需要者層の中心は自己居住目的のエンドユーザーである。当該需要者は収益性よりも居住性及び快適性を重視するであろうことから、求められた試算価格のうち比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、公示価格との均衡や指定基準地からの検討をふまえ、経済指標を注視しつつ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　－ 14	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 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +1.0 / 交通 -3.0 / 要因 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 388,000 円／㎡	[102.8]/100	100/[100.0]	100/[112.7]	[104.0]/100	368,000			

(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 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +5.0 / 交通 -1.0 / 要因 環境 +25.0 / 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/[131.2]	[104.0]/100	374,000			

(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 351,000 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 +5.1 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	景気動向は、海外情勢や円安による懸念が見られるものの、不動産需要については好調で安定的である。
			(地域要因)	特段の変動要因は見られない。地価は上昇傾向にある。
			(個別的要因)	特段の変動要因は見られない。