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)　－ 18　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松本不動産鑑定事務所
江戸川(都)　－ 18	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　松本　裕

鑑定評価額	41,300,000 円	１㎡当たりの価格	372,000 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]	290,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 １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	江戸川区江戸川一丁目４２番９「江戸川１－６－９」				②地積（㎡）	111 ( )	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 (60,200) 準防 高度(3種) （その他） 地区計画等 (70,200)
	1：1.5	住宅 W 2	一般住宅のほかに駐車場等が見られる住宅地域	北西6 m 区道	水道、ガス、下水	瑞江1.1 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、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　12.5 m、規模　100 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	江戸川一丁目地区地区計画区域内に存する。	街路	基準方位北 6m区道	交通施設	瑞江駅南東方1.1 km	法令規制 １中専 (70,200) 準防 高度(3種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	瑞江駅からの徒歩接近性がやや劣る低層住宅が多い既成住宅地であり、当面現状で推移するものと予測する。駅近物件に比し相対的割安感があり、地価は今後も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
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	379,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	203,000 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。特に鉄道駅（瑞江駅）南方エリアとの代替性が高い。需要者の中心は居住経験又は地縁のある一次取得者、地場に精通する不動産業者。実質金利は引き続き低位で推移しており、市況は総じて堅調に推移している。特に徒歩接近性がやや劣る立地においても割安感のある戸建需要は強含み傾向にある。近時の地価及び資材価格等の上昇を受け、都営新宿沿線の新築戸建成約価格（徒歩圏）は、概ね５５～７０百万円で推移している。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、江戸川エリアに存する事例を中心に試算しており、自己居住目的の市場価値を適切に反映した説得力の高い価格を求めることができた。一方収益価格は、鉄道駅への徒歩接近性がやや劣る立地特性を反映し、地価水準に見合う収益性を享受できず、低位に試算された。よって相対的信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、指定基準地との検討等も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。				

(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　－ 43	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 0.0 交通 +1.0 要環境 +3.0 因行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 372,000 円／㎡	[104.0]／100	100／[101.0]	100／[104.0]	[101.0]／100	372,000				
(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 +2.0 要環境 +23.0 因行政 -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／[127.9]	[101.0]／100	372,000				

(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 348,000 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 +6.9 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因） 区内人口は、直近一年間では微増基調にある。金利は上昇基調にあるが、実質金利は依然として低位で推移している。 （地域要因） 特筆すべき変動要因はない。瑞江駅からの徒歩接近性はやや劣るが、区内での居住環境は概ね標準的である。 （個別的要因） 個別的要因に変動はない。総額面での競争力は中程度である。