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)　－ 21　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綿引不動産鑑定事務所
江戸川(都)　－ 21	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　綿引　信孝

鑑定評価額	45,100,000 円	１㎡当たりの価格	490,000 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]	380,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 ５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	江戸川区船堀七丁目１４３７番２「船堀７－５－１７」				②地積（㎡）	92 ( )	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(2種最高16m) （その他） (70,150)
	1：2	住宅 W 3	一般住宅、小規模作業所等が混在する住宅地域	南東9.1 m 区道	水道、ガス、下水	船堀920 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　75ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　60ｍ				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	特にない	街路	基準方位北 ９．１m区道	交通施設	船堀駅南東方920 m	法令規制 １中専 (70,150) 準防 高度(2種最高16m)
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏内の戸建住宅、共同住宅等が見られる住宅地域である。格別な変動要因は見られず、当面は現状のまま推移すると予測する。地価水準は、堅調な不動産市場、建築費上昇等から上昇傾向となっている。						

(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	501,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	285,000 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、ＪＲ総武線、都営新宿線沿線駅から主として徒歩圏内の江戸川区内等の住宅地域である。中心となる需要者は東京都内等に勤務するサラリーマン、ファミリー世帯であるが、中小企業経営者、投資家等の需要もある。船堀駅から徒歩圏内で利便性は高く、住環境も良く、需要は高い。市場の中心価格帯は、土地は１００㎡程度で４，８００～５，８００万円程度、新築戸建住宅は同規模で６，１００～７，１００万円程度で、更なる高額物件も見られる。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、共同住宅も見られる自己使用中心の住宅地域である。収益価格は本来比準価格と同程度に考慮すべきであるが、周辺地域の賃貸物件の収益性は低く未だ取引価格指標と成り得る賃料水準になっておらず、当該収益性に基づく収益価格では市場取引価格に成り得ない。よって、居住の快適性等に基づき市場で形成された実証的で規範性の高い比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、更に周辺地価動向等との検討を踏まえ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 － 25	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 街路 0.0 準 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 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 480,000 円／㎡	[102.1] / 100	100 / [104.0]	100 / [100.0]	[104.0] / 100	490,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(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 459,000 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 江戸川 － 25 公示価格 480,000 円／㎡	②変動率	年間 +6.8 % 半年間 +2.1 %
③価格変動形成要因の	一般的要因	江戸川区の地価水準は、堅調な不動産市場、建築費上昇等から上昇傾向となっている。高齢化はやや進行。	
	地域要因	最寄駅から徒歩圏内の住宅地域で、居住環境は整備され、地域内の需給は安定。地域要因に格別な変動要因は見られない。	
	個別的要因	個別的要因に変動はない。	