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)　－ 22　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社荒川事務所
江戸川(都)　－ 22	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　荒川　真司

鑑定評価額	39,800,000 円	１㎡当たりの価格	510,000 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]	400,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 17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	江戸川区東小岩六丁目２６７６番１０「東小岩６－８－９」			②地積(㎡)	78 ( )	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） (70,220)
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	中小規模一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5.5 m 区道	水道、ガス、下水	小岩510 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　60ｍ、南　10ｍ、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　10 m、規模　80 ㎡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、５．５m区道　交通施設：小岩駅東方510 m　法令規制：１住居 (70,220) 準防 高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	街区が整然とした駅徒歩圏の住宅地域であり、格別の変動要因はなく、当面は現状維持と予測する。地価水準は、前年同様上昇傾向が続くものと予測する。		

(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 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	516,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	341,000 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内のＪＲ総武線沿線で、概ね駅から徒歩圏内の住宅地域である。主たる需要者は１００㎡以下の土地については戸建住宅を購入する個人が中心で、外国人の購入も見られる。小岩駅周辺再開発事業の進展により利便性の向上が期待され、住宅需要は堅調に推移すると考えられる。市場の中心価格帯は、土地は３，５００万円から５，０００万円程度であり、新規戸建住宅では５，０００万円から７，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己利用目的の取引が主で、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集し得た。一方、基準地は最寄駅から徒歩圏にあって、生活の利便性等を重視する住宅地域であり、賃料水準が相対的に低めにおさえられ、収益価格はやや信頼性に欠けると考えられる。従って、規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、類似する他の基準地等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 － 5	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 0.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 0.0 / 要 環境 0.0 / 因 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 495,000 円／㎡	[103.0]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	510,000			

(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	標準 街路 / 交通 / 化 環境 / 補 画地 / 正 行政 / その他	地域 街路 / 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 470,000 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 － 5 公示価格 495,000 円／㎡ ②変動率 年間 +8.5 % 半年間 +3.0 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	円安傾向の持続によるインバウンド需要や各種政策の効果で、金利先高感はあるものの、江戸川区の不動産需要の底堅さは継続している。
			(地域要因)	小岩駅から徒歩圏に位置し、一般住宅、共同住宅が見られる。小岩駅周辺再開発事業の影響で、地価は上昇傾向が続いている。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。