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)　－ 28　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本エステートリサーチ
江戸川(都)　－ 28	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　仙田　修

鑑定評価額	54,700,000 円	１㎡当たりの価格	377,000 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 25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	江戸川区松江四丁目５６２４番１ 「松江４－２２－１３」				②地積（㎡）	145 (　　)	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		準工 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） (70,200)
	1：3	事務所兼共同住宅 Ｓ 4	小規模工場、共同住宅等が見られる混在住宅地域	南東7.3 m 区道	水道、ガス、下水	船堀1 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　40ｍ、南　50ｍ、北　40ｍ				②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　7ｍ、奥行　約　20ｍ、規模　140㎡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 ７．３m区道	交通施設	船堀駅北東方1 km	法令規制	準工 (70,200) 準防 高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測	格別の変動要因はなく、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測される。						
(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　385,000 円／㎡					
		収益還元法	収益価格　256,000 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都営新宿線沿線を最寄駅とする駅徒歩圏内外の住宅地域である。主な需要者は個人では、東京都心近郊へ通勤する会社員など第一次取得者が多く、法人ではハウスメーカーなどの不動産業者等が主体と考えられる。当地域は、都心への利便性が比較的良く、需要に大きな変化はなく、土地価格は堅調に推移している。土地の中心価格帯は４０百万円～５０百万円程度、新築戸建住宅は５０百万円～６０百万円程度が需要の中心となっている。						
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象地の最有効使用は低層住宅地であり、典型的需要者と考えられる東京都心近郊へ通勤する会社員等は対象地の有する収益性よりも居住の快適性及び生活利便性を重視し行動する。よって当該市場の特性を的確に反映した手法としては収益還元法よりも市場の実態に着目した取引事例比較法の方がより市場の実態との適合性が高い評価手法であるため、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、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　－ 12	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 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -2.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 406,000 円／㎡	[102.5]／100	100／[101.0]	100／[114.1]	[104.0]／100	376,000				
(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 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	地域要因	街路 -2.0 交通 -6.0 環境 +6.0 行政 0.0 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／[97.6]	[104.0]／100	359,000				

(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　354,000 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　+6.5 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	円安により物価は上昇傾向だが、低金利政策等の継続による需要の下支え効果もあり、不動産取引は安定的に推移している。
地域要因	住宅地として成熟しており、特段の変動要因はない。
個別的要因	個別的要因に変動はない。