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)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土評価研究所
江戸川(都)　５－１	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　　工藤　貴好

鑑定評価額	63,700,000 円	１㎡当たりの価格	671,000 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]	510,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24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	江戸川区北小岩六丁目４８８番１９「北小岩６－１２－９」			②地積(㎡)	95 ( )	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	商業 (80,400) 防火 （その他） (100,400)
	1：1.5	店舗兼共同住宅 Ｓ 4	中低層の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	東8 m 区道	水道、ガス、下水	京成小岩80 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　20ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	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：８m区道　交通施設：京成小岩駅北東方80 m　法令規制：商業 (100,400) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	中低層の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域で、商圏は広くないが駅至近で住宅需要も高いことから、地価は上昇傾向で推移している。大型の開発計画等もなく、当面は現状が継続して推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用			
取引事例比較法	比準価格	715,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	499,000	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、区内北部及び隣接する葛飾区南部の鉄道駅周辺の商業地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する個人のほか、自社ビルの建築を目的とする法人等も想定される。駅接近性に優れる立地で希少性は高く、周辺には食料品や日用品等の物販店舗、金融機関等が建ち並び、多様な用途での利用が可能である。小規模な画地が多く投資目的の取引は少ないが、取引においては個別の事情が強く反映される傾向があり、中心価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は京成小岩駅への接近性に優れるものの投資用不動産の取引は少なく、繁華性はそれほど高くないため収益価格はやや低位に試算された。店舗兼共同住宅の建築目的での取得が主体になるものと考えられ、当該需要者は周辺の土地取引動向を重視して行動するものと考えられる。本件においては周辺商業地の取引動向を反映した比準価格を標準とし収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえ、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 葛飾 5 － 7	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				⑦内訳			
	公示価格 660,000 円／㎡	[106.0]/100	100/[100.0]	100/[104.0]	[100.0]/100	673,000	標準	街路	0.0		地域	街路	+3.0	
								交通	0.0			交通	0.0	
							化	環境	0.0		要因	環境	+1.0	
							補正	画地	0.0			行政	0.0	
								行政	0.0			その他	0.0	
								その他	0.0					

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 葛飾(都) 5 － 1	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				⑦内訳			
	前年指定基準地の価格 720,000 円／㎡	[117.4]/100	100/[100.0]	100/[126.3]	[100.0]/100	669,000	標準	街路	0.0		地域	街路	+6.0	
								交通	0.0			交通	-3.0	
							化	環境	0.0		要因	環境	+17.0	
							補正	画地	0.0			行政	+5.0	
								行政	0.0			その他	0.0	
								その他	0.0					

(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 605,000 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 +10.9 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	区内全般に不動産需要は安定して底堅いものの、金利及び建築工事費の上昇が不動産市場に与える影響が懸念される。
			(地域要因)	駅前の商店街に位置しており、店舗、住宅ともに需要が強まってきている。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はなく、近隣地域内において引き続き平均的な競争力を有していると判断される。