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)　５－２　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)　５－２	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　松本　裕

鑑定評価額	276,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,160,000 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]	860,000 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
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	江戸川区瑞江二丁目３番１８外「瑞江２－３－１５」			②地積（㎡）	238 (　　)	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
	1：1.2	店舗 ＲＣ５	中高層店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	南東16 ｍ 区道	水道、ガス、下水	瑞江90 ｍ	（その他）地区計画等 (100,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　10ｍ、南　35ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	中層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 ｍ、奥行　約　17 ｍ、規模　240 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	瑞江駅付近地区地区計画区域内に存する。	街路	１６ｍ区道	交通施設	瑞江駅南東方90 ｍ	法令規制 商業 (100,400) 防火 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	瑞江駅南口エリアの駅前商業地域であり、現状維持で推移すると予測する。飲食店等の店舗利用も多く、商業繁華性は相対的に優る。用途の多様性も有する希少立地のため、地価は強含み基調で推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地		(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　1,250,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,070,000 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及び周辺区の商業地域。特に区内の都営新宿線沿線駅前商業地域との代替性が高い。需要者の中心は①店舗・事務所・共同住宅等の開発用地取得を目的とする不動産業者②投資用不動産購入目的の法人事業者及び地元個人富裕層。引き続き金融緩和的な状況にあり、不動産市況は総じて堅調に推移している。特に投資需要が旺盛な駅近希少立地は強含み基調が持続している。中心価格帯は個別性が強いものの土地坪単価で４００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、代替性が高い都営新宿線沿線に存する商業地事例を中心に試算されており、近時の市場実態を適切に反映した説得力の高い価格が求められた。また収益価格は、瑞江駅南口エリアを代表する商業収益性が優る立地特性を反映し概ね地価水準に見合う価格が試算された。よって両試算価格の相対的信頼性を同程度と判断し、比準価格及び収益価格を同等に関連付け、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　５－９	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	地　街路 -1.0	
	公示価格 835,000 円／㎡	[105.5]/100	100/[100.0]	100/[76.2]	[100.0]/100	1,160,000		準　交通 0.0	域　交通 +4.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -26.0	
								補　画地 0.0	因　行政 0.0	
								正　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 江戸川(都)　５－４	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	地　街路 -1.0	
	前年指定基準地の価格 834,000 円／㎡	[108.2]/100	100/[100.0]	100/[78.1]	[100.0]/100	1,160,000		準　交通 0.0	域　交通 -5.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -17.0	
								補　画地 0.0	因　行政 0.0	
								正　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 1,040,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	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。
	②変動率　年間 +11.5 %　半年間 %		地域要因：瑞江駅南口ロータリー至近の熟成された駅前商業地である。特筆すべき地域要因の変動はない。
			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以上である。