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)　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東洋不動産株式会社
江戸川(都)　５－３	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　　中川　太知

鑑定評価額	268,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,270,000 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]	1,740,000 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
					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	江戸川区西葛西六丁目１５番２８外「西葛西６－１５－２」				②地積（㎡）	118 （　　）	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 (80,500) 防火 （その他） (100,500)
	1：1.5	店舗、事務所兼診療所 ＲＣ 6F 1B	中高層ビルが建ち並ぶ駅前広場に面した商業地域	西（駅前広場）区道	水道、ガス、下水	西葛西駅前広場接面		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　10ｍ				②標準的使用	中高層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 ｍ、奥行　約　12 ｍ、規模　120 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	区道（駅前広場）	交通施設	西葛西駅駅前広場接面	法令規制	商業 (100,500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	駅前広場に面する土地利用の進んだ商業地域で、当面は現状の環境で推移すると予測する。投資需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移しているが、今後の金利動向に注視する必要がある。							

(3)最有効使用の判定	中高層店舗地			(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	2,370,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	2,010,000 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及び周辺区の商業地域で、特に東京メトロ東西線沿線の駅周辺は代替性が高い。主な需要者は賃貸ビル投資目的の不動産会社、投資家等が考えられる。駅周辺の希少性の高い物件供給は限定的な一方、投資用不動産に対する需要は根強く、価格は上昇傾向で推移。取引価格には幅が見られ中心となる価格帯は見いだせない。				
(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、対象不動産と競合・代替関係にある駅周辺の商業地域の取引事例により規範性の高い価格が得られており、最も重視すべき価格である。また、対象不動産は駅周辺の商業地域に位置しており、投資用不動産の収益性を反映した収益価格についても一定の規範性を有する。よって、相対的規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標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 江戸川　５－３	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 2,180,000 円／㎡	[104.1]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	2,270,000			
(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 2,090,000 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　５－３ 公示価格 2,180,000 円／㎡ ②変動率 年間 +8.6 % 半年間 +4.1 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	西葛西駅の乗降客数は増加傾向で推移。景気が回復傾向であることなどを背景に、不動産市場は堅調に推移した。
			（地域要因）	西葛西駅前の商業地域で地域要因に大きな変動はない。実需、投資用需要とも堅調である。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。