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)　５－４　　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)　５－４	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　　工藤　貴好

鑑定評価額	68,600,000 円	１㎡当たりの価格	902,000 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]	730,000 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
					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	江戸川区南小岩七丁目１８５８番２「南小岩７－１７－１」			②地積（㎡）	76 ( )	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） 地区計画等 (100,400)
1.5：1	店舗兼住宅 Ｓ ３	小売店舗が建ち並ぶ駅前通りの商業地域	西15 m 区道	水道、ガス、下水	小岩370 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　20ｍ、西　40ｍ、南　15ｍ、北　50ｍ	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　10 m、奥行　約　8 m、規模　80 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	ＪＲ小岩駅周辺地区地区計画区域内	街路	１５m区道	交通施設	ＪＲ小岩駅南方370 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	小岩駅南口エリアのアーケード街に位置する駅近商業地域である。近隣地域周辺では大規模な再開発事業が進展中である。近隣地域内でも高層マンションが建築中であり、地価は当面強含みで推移すると予測する。							

(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	950,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	632,000 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。とくにＪＲ駅前商業地域との代替性が高い。需要者は、店舗・共同住宅等の開発用地取得を目的とする不動産業者、または投資用不動産購入目的の個人または法人の投資家が中心である。建築工事費と長期金利が上昇局面にあるが、不動産投資需要は旺盛で、市況は強含みの状況を維持している。複数の再開発事業が進行中のため中心価格帯の把握は困難であるが、土地単価は１坪あたり３００～３５０万円と推定される。
(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ＪＲ小岩駅への接近性に優れるものの規模が小さ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るが、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、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 － 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			
公示価格 867,000 円／㎡	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	902,000	標準化補正	街路 0.0	地域要因の比較	街路 0.0
							交通 0.0		交通 0.0
							環境 0.0		環境 0.0
							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 －	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			
前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路	地域要因の比較	街路
							交通		交通
							環境		環境
							画地		行政
							行政		その他
							その他		

(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　834,000 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 － 5
公示価格　867,000 円／㎡

②変動率　年間　+8.2 %　半年間　+4.0 %

③価格形成要因の変動状況

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	駅前から続く商店街に位置しており、再開発事業の進展もあって店舗、住宅ともに需要が強い。
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。