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)　５－５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	和久不動産鑑定
江戸川(都)　５－５	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　　和久　裕司

鑑定評価額	126,000,000 円	１㎡当たりの価格	542,000 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]	420,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	江戸川区中央一丁目１３７０番２「中央１－３－４」				②地積（㎡）	233 ( )	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	診療所兼店舗 Ｓ 5	中層店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	西18 m 国道	水道、ガス、下水	新小岩1.6 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　40ｍ、南　170ｍ、北　60ｍ				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　13 m、奥行　約　20 m、規模　260 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１８m国道	交通施設	新小岩駅南東方1.6 km	法令規制	商業 (100,400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	千葉街道沿いの、店舗、営業所、事業所、診療所、マンション等が建ち並ぶ路線商業地域であり、地域に特段の変動要因は認められず、今後も現状のまま推移していくものと予測する。						

(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	554,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	436,000 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、江戸川区や葛飾区並びにその隣接市区内の幹線道路沿いの路線商業地域を中心とする地域である。需要者としては、事業者、不動産業者、デベロッパー、投資家等が中心と考えられる。近隣地域は最寄駅から離れてはいるものの、公的施設等が近接し、幹線道路沿いで用途の多様性に優り、需要は底堅いと思料する。市場に出回る物件数が少なく、業種、業態、利用形態、画地規模等により価格水準にかなりの幅が生じるため、中心価格帯の把握は難しい。				
(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、江戸川区内の街路条件の良好な道路沿いの商業地域の実勢を反映した取引事例から試算されており、実証的で規範性に富む。一方収益価格は、収益性に着目する需要者サイドの試算価格であるが、査定の段階で想定要素が多いため規範性がやや劣る。よって、市場性を反映している比準価格の説得力が優ると判断し、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに標準地及び指定基準地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 － 13	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 +1.0 交通 +17.0 要 環境 +9.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 650,000 円／㎡	[107.5]／100	100／[100.0]	100／[128.8]	[100.0]／100	543,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 江戸川(都)　5 － 8	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 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 -4.0 交通 -5.0 要 環境 -11.0 因 行政 -5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 393,000 円／㎡	[105.6]／100	100／[100.0]	100／[77.1]	[100.0]／100	538,000			

(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 503,000 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 +7.8 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因） 景気が緩やかに回復している中、中東情勢や金融資本市場の変動等が不動産市場に与える影響を注視する必要がある。 （地域要因） 幹線道路沿いの路線商業地域であり、地域に特段の変動要因は見られない。 （個別的要因） 個別的要因に変動はない。