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)　５－７　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綿引不動産鑑定事務所
江戸川(都)　５－７	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　　綿引　信孝

鑑定評価額	239,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,080,000 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]	820,000 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	江戸川区西小岩一丁目１９１２番７外 「西小岩１－２７－１６」			②地積（㎡）	221 (　　)	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 (80,600) 防火 （その他） 地区計画等 (100,600)
	1：1.5	店舗 Ｓ 5	中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域	北西25 m 都道	水道、ガス、下水	小岩400 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　0ｍ			②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　18 m、規模　220 ㎡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の北口地区に該当	街路	２５m都道	交通施設	小岩駅北東方400 m	法令規制	商業 (100,600) 防火 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事業所、マンション等が建ち並ぶ駅近隣の路線商業地域である。周辺地域は小岩駅北口再開発地域で進捗状況等により地域要因変化も予測される。地価水準は店舗事務所需要増大、投資意欲増大等で上昇傾向である。							

(3)最有効使用の判定	高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	1,120,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	784,000	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、葛飾区、江戸川区等を中心とした路線、普通商業地域。中心となる需要者は、店舗、事業経営大中小企業者等、マンション開発業者、収益獲得目的共同住宅経営者、投資家等である。駅に近く幹線沿いで利便性は高く、収益性も良好で店舗、事務所需要、マンション立地需要等、需要は多様化していて良好。中心となる取引価格帯は、取引件数が少なく、業種、業態、用途、画地規模等により価格水準にかなりの幅が生じるため、中心価格帯は見出せない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、店舗、事業所等の存する路線、普通商業地域。試算収益価格の収益性は低く、取引価格指標と成り得る価格水準になっていない。又見積り要素も含み客観性に欠け収益価格の規範性は低い。よって、本来本件では商業地であるため収益価格を重視すべきであるが、市場で形成された実証的で規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、更に周辺地価動向や公示価格等を規準とした価格との検討を踏まえ、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 － 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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳				地域		
								標準	街路	0.0	地域	街路	-7.0
									交通	0.0		交通	+6.0
								化	環境	0.0	要因	環境	+102.0
								補正	画地	0.0		行政	-2.0
									行政	-1.0		その他	0.0
									その他	0.0			
	公示価格 2,000,000 円／㎡	[104.0]／100	100／[99.0]	100／[195.1]	[100.0]／100	1,080,000							

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 江戸川(都)　5 － 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				地域		
								標準	街路	0.0	地域	街路	-3.0
									交通	0.0		交通	+1.0
								化	環境	0.0	要因	環境	-6.0
								補正	画地	0.0		行政	-9.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
	前年指定基準地の価格 834,000 円／㎡	[108.2]／100	100／[100.0]	100／[83.8]	[100.0]／100	1,080,000							

(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　952,000 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 +13.4 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	江戸川区の地価水準は、堅調な不動産市場、建築費上昇等から上昇傾向となっている。高齢化はやや進行。
			（地域要因）	駅近接の幹線沿いの普通商業地域。再開発事業地域に近く地域要因もその進捗により変化する可能性がある。需要は多様化、需給は安定。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。