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)　５－８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本エステートリサーチ
江戸川(都)　５－８	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　仙田　修

鑑定評価額	28,600,000 円	１㎡当たりの価格	415,000 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]	320,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 25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	江戸川区中央二丁目１０８５番４「中央２－１５－１２」			②地積（㎡）	69 (　　)	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	近商 (80,300) 準防 高度(3種) （その他）
	1：2	店舗兼共同住宅 Ｓ３	小規模の店舗併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域	東10.9 ｍ 区道	水道、ガス、下水	新小岩2.2 ㎞	(90,300)

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　0ｍ、南　40ｍ、北　70ｍ			②標準的使用	３階程度の店舗併用住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　6ｍ、奥行　約　12ｍ、規模　70㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１０．９ｍ区道	交通施設	新小岩駅南東方2.2 ㎞
		法令規制	近商 (90,300) 準防 高度(3種)				
	⑤地域要因の将来予測	格別の変動要因はなく、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測される。					

(3)最有効使用の判定	３階程度の店舗併用住宅地		(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　423,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　264,000 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、主に葛飾区とその周辺区の路線商業地域及び幹線道路沿いの商住混在地域である。主な需要者は、マンションデベロッパーや自己使用事業経営を目的とした事業者等が主体と考えられる。低金利等による良好な資金調達環境を背景に、法人投資家等による不動産投資意欲が旺盛であることから、需要は堅調に推移している。規模、立地条件等の個別性が強く、また取引件数も少ないため、需要の中心価格帯を把握することは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地の最有効使用は低層店舗付共同住宅地であり典型的需要者は自己使用又は事業経営目的の事業者等と考えられ当該事業者は対象地に収益性を重視するとともに市場の実態をも重視し行動する。従って、収益性に着目した収益還元法と市場の実態に着目した取引事例比較法は共に本件の市場の特性との適合性が高い評価手法であると思料する。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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　５－６	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 0.0
	公示価格 406,000 円／㎡	[102.2]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	[100.0]/100	415,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0
								化　環境 0.0	要　環境 0.0
								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)指定基準地の検討	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　街路	地　街路
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			準　交通	域　交通
								化　環境	要　環境
								補　画地	因　行政
								正　行政	その他
								その他	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　393,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：円安により物価は上昇傾向だが、低金利政策等の継続による需要の下支え効果もあり、不動産取引は安定的に推移している。
	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　５－６ 公示価格　406,000 円／㎡		地域要因：商業地として成熟しており、特段の変動要因はない。
	②変動率　年間　+5.6 %　半年間　+2.2 %		個別的要因：個別的要因に変動はない。