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 － ９　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　大栄商事
江戸川(都)　５ － ９	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　　峰岡　一成

鑑定評価額	32,100,000 円	１㎡当たりの価格	412,000 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]	300,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 23日	(５)価格の種別	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	江戸川区篠崎町四丁目２５４番４８ 「篠崎町４－１３－１９」				②地積（㎡）	78 (　　)	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） (100,300)
	1：2	店舗兼住宅 S 3F 1B	店舗兼共同住宅や併用住宅が多い近隣商業地域	南東11 m 区道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	篠崎1.3 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　0ｍ、南　60ｍ、北　30ｍ		②標準的使用	３階建程度の店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　6.5 m、奥行　約　12 m、規模　78 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	「新町商店街入口」バス停近接、「土地区画整理事業を施行すべき区域」内に存する。	街路	１１m区道	交通施設	篠崎駅南東方1.3 km
		法令規制	近商 (90,300) 準防 高度(3種)				
	⑤地域要因の将来予測	徒歩圏限界付近の近隣商業地域に位置し、地域の居住者を主たる顧客とする商業地である。当面は現状程度の繁華性を維持すると予測され、需要は今後も概ね堅調に推移すると判断される。					

(3)最有効使用の判定	３階建程度の店舗兼共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	421,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	319,000 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、区内の主として近隣住民へのサービスを目的とする商業系地域が中心であると判断した。需要者の中心は、画地形状、規模および価格帯等を勘案すると、自己利用目的の個人事業主や法人であると判断される。当該地域は駅から徒歩圏の限界付近に位置するものの、一定の背後人口を擁することから商業需要は堅調に推移している。７０㎡程度の画地では、３，０００万円前後の価格帯での取引が多い。				
(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、同一需給圏内の類似地域等における多数の取引事例から試算した実証的な価格であり、信頼性は高い。収益価格は繁華性の関係からやや低廉に求められた。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格及び指定基準地を規準とした価格との均衡を踏まえ、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 － 2	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 +4.0 要環境 +22.0 因行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 490,000 円／㎡	[103.4]／100	100／[100.0]	100／[126.9]	[103.0]／100	411,000			
(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 0.0 交通 -8.0 要環境 +13.0 因行政 0.0 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／[104.0]	[103.0]／100	411,000			

(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　383,000 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　+7.6 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）江戸川区の人口は直近では微増傾向である。物価や金利も上昇傾向であり、不動産価格への影響に注視する必要がある。 （地域要因）周辺の居住者を主たる顧客とする商業地である。地域要因に変動は見当たらない。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。