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)　５－10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央不動産鑑定所
江戸川(都)　５－10	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　保戸田　藤郎

鑑定評価額	407,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,260,000 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　５日	(６)路線価	[令和　8年1月]	940,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 20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	江戸川区中葛西三丁目３７番４「中葛西３－３７－４」			②地積（㎡）	323 (　　)	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 (80,500) 防火 高度(最低7m) （その他） (100,420)
	1：1.2	事務所 ＳＲＣ 9F 1B	中高層ビル、小売店舗が建ち並ぶ駅前商業地域	西7 m 区道	水道、ガス、下水	葛西100 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20 m、西　30 m、南　30 m、北　40 m			②標準的使用	中高層店舗付事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　20 m、規模　320 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m区道	交通施設	葛西駅　北方100 m	法令規制 商業 (100,420) 高度(最低7m)
	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	中高層店舗付事務所地		(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　1,260,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,160,000 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、区内及び隣接区の駅前・駅近の商業地域である。主な需要者は、収益性を重視する投資目的の法人または個人投資家等が考えられる。駅至近の物件については希少性が高く、法人投資家等による不動産投資意欲は旺盛で、需要に大きな変化はなく、土地価格は堅調に推移している。駅前・駅近商業地については、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、売買市場における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	本件においては対象不動産と競合・代替関係にある取引事例により実証的な比準価格が得られたが、対象基準地は駅至近の商業地域に立地しており、需要者は収益性からの検討も踏まえて購入価格を決定するものと考えられる。よって、本件においては、同一需給圏内の取引動向を反映した比準価格と収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、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　５－10	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 +5.0	
	公示価格 1,070,000 円／㎡	[104.2]/100	100/[100.0]	100/[88.8]	[100.0]/100	1,260,000		準　交通 0.0	域　交通 -2.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -17.0	
								補　画地 0.0	因　行政 +4.0	
								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 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	標　街路 0.0	地　街路 +7.0	
	前年指定基準地の価格 834,000 円／㎡	[108.2]/100	100/[100.0]	100/[71.4]	[100.0]/100	1,260,000		準　交通 0.0	域　交通 -5.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -29.0	
								補　画地 0.0	因　行政 -1.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		

(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 1,130,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は雇用・所得環境の改善を背景に緩やかな回復基調にあるが、中東情勢の影響や金融資本市場の変動等に留意を要する。
	②変動率　年間 +11.5 %　半年間 %		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。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。