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　５日提出
江戸川(都)　５ － 11　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	イーバリューパートナース株式会社
江戸川(都)　５ － 11	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　　江川　豊信

鑑定評価額	797,000,000 円	１㎡当たりの価格	715,000 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 ４日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	560,000 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
(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	江戸川区北葛西四丁目２５番１２外 「北葛西４－２５－２２」			②地積（㎡）	1,115 (　　)	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 (80,400) 防火 （その他） (94,381)
	1：1.2	店舗、作業所兼車庫 Ｓ 3	店舗、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	南25 m 都道	水道、ガス、下水	西葛西960 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　80ｍ、南　0ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、奥行　約　30 m、規模　900 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：２５m都道　／　交通施設：西葛西駅北東方960 m　／　法令規制：近商 (100,400) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿道の路線商業地域である。地域要因に格別の変動要因は認められず、当面は現状を維持するものと予測する。外国人による活発な不動産取引の影響もあり、地価は上昇傾向と予測する。		

(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	容積率　-1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　740,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格　554,000 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、江戸川区及び隣接区の路線商業地域を中心とした商業地域である。需要者の中心は店舗、事業所等を経営する法人、店舗、店舗付共同住宅等を賃貸する目的で取得する投資家等が想定される。交通量の多い幹線道路沿道に位置するため、需要は相応に認められる。土地の中心価格帯は７０万円／㎡台であるが、より高額な取引事例も散見される。外国人による活発な不動産取引の影響もあり、地価は上昇傾向で推移している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は豊富かつ客観的な資料に裏付けられ、市場性に着目した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、収支に想定要素を含むことから、規範性の点でやや劣る。主な需要者は事業法人、投資家等と想定され、当該需要者は市場性、収益性をともに重視するものと思料されるが、より規範性が高いと判断される比準価格を重視し、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								
	公示価格 650,000 円／㎡	[107.5]／100	100／[100.0]	100／[97.2]	[99.0]／100	712,000	標準	街路	0.0	地域	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+8.0
								環境	0.0		環境	-10.0
							補正	画地	0.0	要因	行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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								
	前年指定基準地の価格 393,000 円／㎡	[105.6]／100	100／[100.0]	100／[57.5]	[99.0]／100	715,000	標準	街路	0.0	地域	街路	-7.0
								交通	0.0		交通	-12.0
								環境	0.0		環境	-26.0
							補正	画地	0.0	要因	行政	-5.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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　662,000 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　+8.0 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	為替、物価、金利等に係る不確実性が上昇傾向にある不動産価格の将来動向に影響を与える可能性に留意を要する。
			（地域要因）	西葛西駅徒歩圏内の路線商業地域である。地域要因に特段の変動はない。地価は上昇傾向にある。
			（個別的要因）	北側一部が１住居（６０／３００）、準防、高度（3種）であり、加重平均により容積率は３８１%となる。