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 － 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社荒川事務所
江戸川(都)　５ － 12	東京都	区部第１２	氏名	不動産鑑定士　荒川　真司

鑑定評価額	90,500,000 円	１㎡当たりの価格	406,000 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]	310,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 17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	江戸川区新堀一丁目４２番１「新堀１－４２－１」			②地積（㎡）	223 (　　)	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	準工 (60,400) 防火
	1.2：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ６	沿道型店舗、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	南25 m 国道、西側道	水道、ガス、下水	篠崎1.4 km	（その他） (80,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　80 m、西　80 m、南　0 m、北　20 m			②標準的使用	高層店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、奥行　約　14 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２５m国道	交通施設	篠崎駅西方1.4 km	法令規制 準工 (70,400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域で、地域要因に特段の変動はないことから、格別の変動要因はなく、当面は現状維持と予測する。地価水準は、前年同様上昇傾向が続くものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地		(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　415,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　217,000 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の商業地域である。主な需要者は、事業者、沿道型商業施設や賃貸マンション開発目的の不動産会社、投資家等が考えられる。高速道路とのアクセスが良好な地域で、京葉道路沿いの路線商業地域における一定の不動産需要は認められる。土地の取引価格帯は、立地、画地条件、規模などにより幅があるが、１㎡当たり３０～５０万円程度が多い。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	江戸川区内の路線商業地域等を中心に、多数の信頼性のある取引事例を収集し得た。一方、基準地は、自己使用目的の事業者も需要者と考えられ、土地価格に見合う賃料水準が十分に形成されているとは言えず、収益価格は信頼性がやや劣ると判断した。従って、規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、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 － 16	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 383,000 円／㎡	[103.3]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	[103.0]/100	408,000		準　交通 0.0	域　交通 +17.0
								化　環境 0.0	要　環境 -5.0
								補　画地 0.0	因　行政 -10.0
								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 － 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　街路 0.0	地　街路 -5.0
	前年指定基準地の価格 393,000 円／㎡	[105.6]/100	100/[100.0]	100/[105.8]	[103.0]/100	404,000		準　交通 0.0	域　交通 -7.0
								化　環境 0.0	要　環境 +26.0
								補　画地 0.0	因　行政 -5.0
								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 378,000 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：円安傾向の持続によるインバウンド需要や各種政策の効果で、金利先高感はあるものの、江戸川区の不動産需要の底堅さは継続している。
	②変動率　年間 +7.4 %　半年間 %		地域要因：京葉道路沿いの路線商業地域で、地域要因に大きな変動はない。一定の需要のある地域で、需給関係は安定している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。