

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) - 3	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	49,800,000 円	1㎡当たりの価格	503,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	400,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		江戸川区南小岩六丁目1497番25 「南小岩6-22-15」				地積 (㎡)	99 ( )	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,300) 準防 高度(3種) (その他)				
	1:2	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート 等も見られる住宅地域		南5.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	小岩660 m		(70,216)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 60 m、北 40 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12.5 m、				規模 100 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない			街 基準方位北 5.4 m区道	交通	小岩駅南西方660 m		法令	1 住居 (70,216) 準防 高度(3種)			
		事項			路	施設			規制				
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等の建ち並ぶ閑静な住宅地域であるが、地域要因に特段の変動はなく当面は現状を維持するものと予測する。景気の緩やかな回復基調の中で、地価は底堅いものと思料する。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の 個別的 要因	方位				+5.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 511,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 306,000 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	同一需給圏は区内北部及び隣接する葛飾区南部の住宅地域であり、特に小岩駅徒歩圏の住宅地域は代替性が高い。地縁的選好性を有する個人や都心に通勤する会社員層が需要の中心であるが、他地域からの転入も見られる。小岩駅周辺の再開発が進み、利便性が向上していることから需要は底堅く推移している。中心価格帯は、敷地規模60～100㎡程度の新築戸建て総額5,000～6,000万円台程度である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	周辺は戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、自己利用目的の住宅の取引が中心であるため、需要者は収益性よりも住宅地としての居住の快適性・利便性等を重視するものと考えられる。よって、その市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 -1.0			
	標準地番号								準 交通 0.0	域 交通 +1.0			
	江戸川								化 環境 0.0	要 環境 -6.0			
	公示価格		[102.4]	100	100	[105.0]	504,000		補 画地 +2.0	因 行政 -1.0			
445,000 円/㎡		100	[102.0]	[93.1]	100	正 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	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0			
	江戸川(都)								準 交通 0.0	域 交通 +1.0			
	前年指定基準地の価格		[107.3]	100	100	[105.0]	504,000		補 画地 0.0	因 行政 0.0			
	438,000 円/㎡		100	[100.0]	[98.0]	100			正 行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 470,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	雇用・所得環境の改善により景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策の影響による不透明感が高まっている。							
	- 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					〔 地 域 要 因 〕	駅徒歩圏の成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られず、周辺地域も含めて一定の需要が認められる地域である。						
	代表標準地 標準地		〔 個別的 要 因 〕				個別的要因に変動はない。						
	標準地番号												
	公示価格 円/㎡												
変動率		年間 +7.0 %		半年間 %									