

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アール・アンド・エルリサーチ
江戸川(都) - 5	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 中井 和人

鑑定評価額	61,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	416,000 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]	330,000 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		江戸川区宇喜田町 1 4 2 6 番 4					地積 (㎡)	148 ( )	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 中専 (60, 150) 準防高度 (2種最高16m) (その他)		
	1 : 2	住宅 L S 2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域		南西8.5 m 区道		水道、ガス、下水	船堀1 km		(70, 150)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 17.5 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業を施行すべき区域		街路 基準方位北 8.5 m 区道		交通施設	船堀駅南方1 km		法令規制 1 中専 (70, 150) 高度 (2種最高16m)		
	地域要因の将来予測		最寄り駅近くへ江戸川区役所移転の予定があり、不動産市場は需要が安定した状況になっている。地価が堅調な傾向を維持したまま推移していくものと思料される。									
(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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 424,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 285,000 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内都営新宿線沿線の住宅地域である。当区に地縁的選好性を有する一次取得者が需要者の中心であるが、周辺市区からの転入者も需要者として多く見られる。最寄り駅からやや距離を有する住宅地であるが需要は概ね安定している。画地を細分化した建売住宅の供給が多く、土地は80～100㎡程度で35百万～45百万円、新築戸建住宅は55百万～65百万円の物件が多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺地域では自用目的の不動産取引と収益目的の取引が中心であり、対象不動産と競合・代替関係にある実際の取引事例により実証的な比準価格が得られた。一方、最有効使用が賃貸住宅となる収益価格は最寄り駅から距離を有するため賃料水準が劣る背景を反映しやや低位に試算された。相対的に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、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) 公規価示価格と格しをた	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 +7.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	標準地番号 江戸川 - 10											
	公示価格 420,000 円 / ㎡	[102.3] 100	100	100	[104.0] 100	414,000						
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	江戸川(都) - 21											
	前年指定基準地の価格 435,000 円 / ㎡	[105.5] 100	100	100	[104.0] 100	417,000						
(10) 対年ら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 397,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	( 一般的要因 )	原材料価格の高騰等の不安要素もある中、市場参加者の不動産需要は好調であり、地価は堅調な状況を継続している。						
	- 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 )	江戸川区役所移転の要因もあり、土地需要は安定し地価水準も上昇傾向となっている。					
	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 +4.8 %	半年間 %									