

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東洋不動産株式会社
江戸川(都) - 8	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 中川 太知

鑑定評価額	40,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	309,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	240,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		江戸川区大杉二丁目 6 0 7 番 2 外 「大杉 2 - 4 - 4」				地積 (㎡)	132 ()	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 : 1	住宅 W 2	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域		西6.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	一之江2.4 km		(70,150)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 40 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、		規模 130 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 6 . 5 m区道		交通	一之江駅北方2.4 km		法令	1 中専 (70,150) 準防 高度(2種最高16m)		
		事項		路		施設			規制			
(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 +2.0					
	(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 315,000 円 / ㎡								
			収益還元法	収益価格 179,000 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、江戸川区中部～北部の都営新宿線、ＪＲ総武線利用圏の住宅地域。需要者は地縁のある地域居住者、都心へ通勤する一次取得者層となる。交通接近条件は劣るが、落ち着いた環境の住宅地域で、駅周辺地域より値ごろ感もあり、一定の需要が見込め、需給関係は安定している。市場の中心価格帯は新築戸建住宅で総額 4 , 0 0 0 万円～ 5 , 0 0 0 万円程度となる。										
(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、同一需給圏内で成約した類似性の高い取引事例を採用して、規範性の高い価格が求められた。本件の主な需要者は自用の住宅目的であり、比準価格の説得力は高い。一方、収益価格は土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。以上より、信頼性のある取引事例により求めた比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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	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 +3.0		
	標準地番号								準 交通 0.0	域 交通 +2.0		
	江戸川	- 31							化 環境 0.0	要 環境 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	補 画地 0.0	因 行政 0.0		
	江戸川(都)								正 行政 0.0	その他 0.0		
	前年指定基準地の価格		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	[102.0] 100	309,000		その他 0.0			
	312,000 円 / ㎡											
(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 298,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	江戸川区の人口は直近 1 年では増加した。低金利を背景に住宅市場は堅調に推移。						
	- 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〕	利用の進んだ住宅地域で地域要因に大きな変動はない。駅から距離があるが、割安感のある住宅地域で、需給関係は安定している。						
	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 +3.7 %	半年間 %										