

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	イーバリュートパートナーズ株式会社
江戸川(都) - 10	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 江川 豊信

鑑定評価額	57,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	389,000 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 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	310,000 円 / ㎡
(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		江戸川区松島一丁目 2 5 0 0 番 2 「松島 1 - 2 3 - 8」				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 住居 (60,300) 準防 高度(3種) (その他)				
	1 : 1.2	共同住宅 L S 2	住宅、共同住宅、事業所 等が混在する住宅地域		北14 m 区道	水道、 ガス、 下水	新小岩1.6 km		(70,300)				
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 70 m、西 40 m、南 0 m、北 30 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 15 m、			規模		150 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない			街 基準方位北 1 4 m区道	交通	新小岩駅南東方1.6 km		法令	1 住居 (70,300) 準防 高度(3種)			
		事項			路	施設			規制				
	地域要因の将来予測	成熟した既成の住宅地域であり、地域要因に格別の変動要因は認められず、当面は現状維持と予測する。引き続き外国人流入による人口増加の効果もあり、地価は上昇傾向にある。											
(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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 399,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 241,000 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、江戸川区内の J R 総武線沿線及び都営新宿線沿線の住宅地域である。主な需要者は自用目的の個人であるが、規模が大きい場合は分譲目的の不動産業者等が想定される。引き続き外国人流入による人口増加の効果もあり、地価は上昇傾向にある。新築戸建住宅の中心価格帯は 5 千万円台となる。近隣地域は新小岩駅徒歩圏外となるものの、住環境は概ね良好で、相応の需要が見込める。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域及びその周辺の地域は成熟した住宅地域であり、需要者は自用目的の個人が中心となる。当該需要者は収益性よりも交通利便性、居住の快適性や周辺地域における土地価格の相場を重視する傾向にあることから、求められた試算価格のうち比準価格の規範性が高い。よって、取引の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、比較可能な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	-4.0	
	標準地番号								準 交通	0.0	域 交通	+3.0	
	江戸川	- 47								化 環境	0.0	要 環境	+4.0
	公示価格		[102.7]	100	100	[100.0]	390,000	補 画地	+2.0	因 行政	-2.0		
	390,000 円 / ㎡	100	[102.0]	[100.8]	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	-5.0	
	江戸川(都)	- 20							準 交通	0.0	域 交通	-1.0	
										化 環境	0.0	要 環境	-10.0
	前年指定基準地の価格		[103.2]	100	100	[100.0]	390,000	補 画地	+1.0	因 行政	-2.0		
	317,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[83.0]	100			正 行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0				
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価付 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 375,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 要 因 }	為替、物価、金利等に係る不確実性が増加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。							
	- 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 }	新小岩駅からやや距離のある住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。地価は上昇傾向にある。						
	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 %										