

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社荒川事務所
江戸川(都) - 12	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 荒川 真司

鑑定評価額	44,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	494,000 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 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	370,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 24 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		江戸川区瑞江四丁目 3 5 番 9 「瑞江 4 - 3 5 - 8」				地積 (㎡)	(89)	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) 地区計画等 (80,300)				
	1 : 1.5	住宅 W 3	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		北東 6 m 区道、 南東側道		水道、 ガス、 下水	瑞江410 m						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 14 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	地区計画の街並誘導認定で基準容積率 3 0 0 %、道路斜線制限の緩和も受けられる。	街路	基準方位 北 6 m区道	交通施設	瑞江駅西方410 m		法令	1 住居 (70,300) 準防高度(3種) 地区計画等				
	地域要因の将来予測		一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、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と予測する。											
(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 角地	+1.0 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 500,000 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 288,000 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都営新宿線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、区内の一次取得者で、周辺地域からの流入も見られる。利便性の高い戸建住宅の供給は限定されており、一方で、最寄駅から徒歩圏内の物件は特に需要は底堅いと考えられる。市場の中心価格帯は、土地は 4 , 0 0 0 万円から 5 , 5 0 0 万円程度であり、新規戸建住宅では 5 , 0 0 0 万円から 6 , 5 0 0 万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自己使用目的の取引が主で、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集し得た。一方、基準地は瑞江駅から徒歩圏内にあり、居住の快適性及び生活の利便性を重視する住宅地域であり、賃料水準が相対的に低めにおさえられ、収益価格がやや低めの価格に試算された。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	街路	0.0	地	街路	-1.0
	標準地番号	- 2							準	交通	0.0	域	交通	-3.0
	江戸川								化	環境	0.0	要	環境	+5.0
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格		[102.8]	100	100	[104.0]	492,000	内 訳	補	画地	+1.0	因	行政	-3.0
	455,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[97.8]	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討地格の等前か	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	街路	0.0	地	街路	+3.0
	江戸川(都)	- 21							準	交通	0.0	域	交通	-5.0
									化	環境	0.0	要	環境	-1.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	前年指定基準地の価格		[105.5]	100	100	[104.0]	493,000	内 訳	補	画地	+4.0	因	行政	-4.0
	435,000 円 / ㎡	100	[104.0]	[93.0]	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 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 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、江戸川区の不動産需要の底堅さは継続している。								
	- 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 〕	一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。居住環境に特段の変化はない。地価は前年同様上昇傾向が続いている。								
	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	-												
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	公示価格 円 / ㎡													
	変動率	年間	+5.1 %	半年間	%									