

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社荒川事務所
江戸川(都) - 14	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	45,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	442,000 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]	370,000 円 / ㎡
(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		江戸川区篠崎町七丁目 1 8 8 番 4 「篠崎町 7 - 8 - 4」				地積 (㎡)	(103)	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 (60,200) 準防 高度(2種) (その他) 地区計画等 (70,200)						
	1 : 2.5	住宅 W 3	一般住宅の中にアパート 等も見られる住宅地域		西8 m 区道	水道、 ガス、 下水	篠崎390 m								
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 60 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 7 m、奥行 約 15 m、		規模 105 ㎡程度、		形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	地区計画により最低敷地面積 1 0 0 ㎡の規制あり。		街路	基準方位 北 8 m区道	交通施設	篠崎駅北西方390 m		法令規制	1 住居 (70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等				
	地域要因の将来予測	一般住宅等が建ち並び住環境の良好な住宅地域で、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、上昇傾向が続いていると予測する。													
(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 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 450,000 円 / ㎡												
		収益還元法	収益価格 255,000 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。需要者は、江戸川区在住の個人が中心で、周辺地域からの転入も見られる。最寄駅から徒歩圏内の戸建住宅の供給は限定されるが、その住宅需要は堅調に持続していると考えられる。市場の中心価格帯は、土地は 4 , 0 0 0 万円から 5 , 0 0 0 万円程度であり、新規戸建住宅では 4 , 5 0 0 万円から 6 , 0 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		自己利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、基準地是最寄駅から徒歩圏にあって、生活の利便性を重視する住宅地域であるため、土地価格に見合う賃料水準が形成されているとは言い難く、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	標準	街路 0.0	地	街路 -3.0			
	標準地番号	江戸川 - 71	[103.0]	100	100	[102.0]	441,000		標準	交通 0.0	域	交通 -1.0			
	公示価格								100	[104.0]	[101.8]	100	補正	環境 0.0	要
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	江戸川(都) - 21	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 +1.0			
	前年指定基準地の価格								[105.5]	100	100	[102.0]	443,000	標準	交通 0.0
		補正	環境 0.0	要	環境 +7.0										
		画地 +4.0	因	行政 -1.0											
435,000 円 / ㎡	100	[104.0]	[101.6]	100	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 419,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 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 〉	一般住宅等が建ち並び篠崎駅徒歩圏内の住宅地域である。居住環境に特段の変化はない。地価は上昇傾向が続いている。								
	代表標準地	標準地	- 標準地番号				円 / ㎡	〈 個別的 要 因 〉	個別的要因に変動はない。						
	公示価格														
	変動率	年間 +5.5 %							半年間 %						