

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本ヴァリュアーズ株式会社
江戸川(都) - 17	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 森脇 哲史

鑑定評価額	17,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	351,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	275,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 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		江戸川区西瑞江三丁目 2 4 番 5 2				地積 (㎡)	51 ( )	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 (50,100) 準防高度(2種最高16m) (その他)	
	1 : 1	住宅 W 2	小規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域		南東4 m 私道	水道、ガス、下水	一之江780 m		(60,100)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 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 6 m、奥行 約 10 m、		規模 60 m程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路基準方位 北 4 m私道	交通施設	一之江駅東方780 m		法令規制 1 中専 (60,100) 準防高度(2種最高16m)	
	地域要因の将来予測	小規模の低層戸建住宅が多い住宅地域として成熟しており、特段の変動要因は見られない。今後においても現状を維持していくと考えられる。地価は緩やかな上昇にて推移すると予測する。								
(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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 356,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 266,000 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央部から南部で、主として都営新宿線沿線の住宅地域である。需要者の中心は戸建住宅用地を需要するエンドユーザーである。画地規模は 7 0 ㎡程度が中心であるが、1 0 0 ㎡を超える画地についても兼用住宅、共同住宅等の利用目的から需要は見込める。狭小宅地の多い地域であるが、総額が相対的に抑えられることから需要は安定的である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は戸建住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域であり、需要者層の中心は自己居住目的のエンドユーザーである。当該需要者は収益性よりも居住性及び快適性を重視するであろうことから、求められた試算価格のうち比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、公示価格との均衡や指定基準地からの検討をふまえ、経済指標を注視しつつ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 江戸川 - 14							準 交通 0.0	域 交通 -3.0	
	公示価格 367,000 円 / ㎡	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [112.7]	[104.0] 100	348,000		化 環境 0.0	要 環境 +15.0	
(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) - 21							正 行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 435,000 円 / ㎡	[105.5] 100	100 [104.0]	100 [131.2]	[104.0] 100	350,000		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 336,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	景気動向は、海外情勢の不安定さや、物価上昇の影響が見られるものの、不動産需要については好調で安定的である。				
	- 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〕	特段の変動要因は見られない。地価は上昇傾向にある。				
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格 円 / ㎡		〔個別的要因〕	特段の変動要因は見られない。				
	変動率	年間 +4.5 %	半年間 %							