

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松本不動産鑑定事務所
江戸川(都) - 20	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 松本 裕

鑑定評価額	32,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	327,000 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 3 日	(6) 路線価	[ 令和 7 年1月]	260,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 2 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		江戸川区東小松川二丁目4 3 2 7 番4 「東小松川2 - 1 3 - 1 0」				地積 (㎡)	( 99 )	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 (70,208)												
	1 : 1.2	住宅 W 2	中小規模住宅、アパート 等が見られる住宅地域		北西5.2 m 区道	水道、 ガス、 下水	船堀1.7 km														
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地															
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、 奥行 約 12.5 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形														
	地域的特性	特記事項	西小松川町、東小松川一・二丁目地区地区計画区域内に存する。		街路	基準方位北 5 . 2 m区道		交通施設	船堀駅北方1.7 km  法令 1 住居 (70,208) 準防高度(3種) 地区計画等												
	地域要因の将来予測		鉄道駅からバス便圏域であるが、低層住宅が多い既存住宅地であり、当面現状で推移するものと予測する。駅近物件に比し相対的割安感があり、地価は引き続き底堅く推移するものと予測する。																		
(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		+1.0											
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 333,000 円 / ㎡																		
		収益還元法	収益価格 177,000 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北中部の住宅地域。特に鉄道駅（船堀・新小岩）からバス便圏域との代替性が高い。需要者の中心は居住経験又は地縁のある一次取得者、地場に精通する不動産業者。実質金利は引き続き低位で推移しており、不動産市況は総じて堅調に推移している。特にマンション市況に過熱感があるため相対的割安感のある戸建需要は底堅い。資材価格等の上昇を受け、都営新宿沿線の新築戸建建約価格（徒歩圏外）は、概ね 4 5 ～ 5 5 百万円で推移している。																			
(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、東小松川エリア及びその周辺のバス便圏域に存する事例を中心に試算しており、自己居住目的の市場価値を適切に反映した説得力の高い価格を求めることができた。一方収益価格は、交通便利性が劣る立地特性を反映し、地価水準に見合う収益性を享受できず、低位に試算された。よって相対的信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、各種経済指標等との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。																			
(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 街路 0.0	地 街路 0.0											
	標準地番号	- 37							準 交通 0.0	域 交通 0.0											
	江戸川								化 環境 0.0	要 環境 0.0											
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	公示価格		[101.2]	100	100	[101.0]	327,000	補 画地 +1.0	因 行政 0.0												
	323,000 円 / ㎡		100	[101.0]	[100.0]	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	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	地 街路											
	-								準 交通	域 交通											
									化 環境	要 環境											
(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 317,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	近時減少傾向にあった区内人口は、直近一年間では微増基調にある。金利先高観の中、実質金利は依然として低位で推移している。															
	- 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〕	特筆すべき変動要因はない。最寄駅からバス便且つ街路整然性にやや欠けるが割安感はある。									
	代表標準地	標準地	〔個別的 要因〕														個別的要因に変動はない。総額面での競争力は中程度である。				
	標準地番号	江戸川 - 37																			
公示価格		323,000 円 / ㎡																			
変動率		年間 +3.2 %	半年間 +1.2 %																		