

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央不動産鑑定所
江戸川(都) - 24	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 保戸田 藤郎

鑑定評価額	45,300,000 円	1 m <sup>2</sup> あたりの価格	387,000 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 5 日	(6) 路線 価	[ 令和 7年1月]	300,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		江戸川区南篠崎町一丁目3 7 番 3 「南篠崎町 1 - 2 8 - 3」				地積 (㎡)	( 117 )	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 (60, 150) 準防高度 (2種最高16m) (その他)	
	1 : 2	住宅 W 3	低層住宅、事業所等が混在する住宅地域		南西 8 m 区道	水道、ガス、下水	瑞江 1.2 km		(70, 150)	
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 60 m、南 70 m、北 60 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 15 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業施行予定区域内のため、都市計画法 5 3 条の適用を受ける。		街路	基準方位北 8 m 区道	交通施設	瑞江駅北東方 1.2 km		法令規制 1 中専 (70, 150) 高度 (2種最高16m)
	地域要因の将来予測		一般住宅、共同住宅等の建ち並ぶ閑静な住宅地域であるが、地域要因に特段の変動はなく当面は現状を維持するものと予測する。景気の緩やかな回復基調の中で、地価は底堅いものと思料する。							
(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 402,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 209,000 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部の住宅地域。特に都営新宿線（瑞江・篠崎）の住宅地域は代替性が高い。地縁的選好性を有する個人や都心に通勤する会社員層が需要の中心であるが、他地域からの転入も見られる。また、これらのエンドユーザーを対象とする建売業者等の需要も強い。他の沿線に比べ割安感があることから需要は底堅く推移している。中心価格帯は、敷地規模 6 0 ～ 1 0 0 m 程度の新築戸建てで総額 5 , 0 0 0 ～ 6 , 0 0 0 万円台程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺は戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、自己利用目的の住宅の取引が中心であるため、需要者は収益性よりも住宅地としての居住の快適性・利便性等を重視するものと考えられる。よって、その市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8)公規価示値と格しをた	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	- 33							準 交通 0.0	域 交通 +5.0
	公示価格	410,000 円 / ㎡	[102.4] 100	100 [104.0]	100 [108.2]	[104.0] 100	388,000		化 環境 0.0	要 環境 +3.0
(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 +4.0	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 [118.6]	[104.0] 100	387,000		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 369,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	雇用・所得環境の改善により景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策の影響による不透明感が高まっている。				
	- 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〕	瑞江駅からやや離れているものの、成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られず、一定の需要が認められる。				
	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 +4.9 %	半年間 %							