

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本エスレートリサーチ
江戸川(都) - 28	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 仙田 修

鑑定評価額	51,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	354,000 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]	280,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		江戸川区松江四丁目 5 6 2 4 番 1 「松江 4 - 2 2 - 1 3」				地積 (㎡)	(145)	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		準工 (60,200) 準防 高度(2種) (その他)		
	1 : 3	事務所兼共同住宅 S 4	小規模工場、共同住宅等 が見られる混在住宅地域		南東7.3 m 区道	水道、 ガス、 下水	船堀1 km		(70,200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 40 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 20 m、		規模 140 ㎡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 7.3 m区道		交通 施設	船堀駅北東方1 km		法令 規制	準工 (70,200) 準防 高度(2種)	
	地域要因の将来予測		格別の変動要因はなく、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測される。								
(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 361,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 241,000 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都営新宿線沿線を最寄駅とする駅徒歩圏内外の住宅地域である。主な需要者は個人では東京都心近郊へ通勤する会社員など第一次取得者が多く、法人ではハウスメーカーなどの不動産業者等が主体と考えられる。当地域は、都心への利便性が比較的良く、需要に大きな変化はなく、土地価格は堅調に推移している。土地の中心価格帯は 3 5 百万円 ~ 4 5 百万円程度、新築戸建住宅は 4 5 百万円 ~ 5 5 百万円程度が需要の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		対象地の最有効使用は低層住宅地であり、典型的な需要者と考えられる東京都心近郊へ通勤する会社員等は対象地の有する収益性よりも居住の快適性及び生活利便性を重視し行動する。よって当該市場の特性を的確に反映した手法としては収益還元法よりも市場の実態に着目した取引事例比較法の方がより市場の実態との適合性が高い評価手法であるため、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、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 標準地番号 江戸川	- 12	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +3.0 域 交通 -2.0 要 環境 +14.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 385,000 円 / ㎡		[102.5] 100	100 [101.0]	100 [115.1]	[104.0] 100	353,000				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 江戸川(都)	- 20	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 -6.0 要 環境 +6.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 317,000 円 / ㎡		[103.2] 100	100 [101.0]	100 [97.6]	[104.0] 100	345,000				
(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 337,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	円安により物価は上昇傾向だが、低金利政策等の継続による需要の下支え効果もあり、不動産取引は安定的に推移している。					
	- 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										
	代表標準地 標準地 標準地番号	-									
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %								