

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) - 8	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	39,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	298,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線 価	[令和 6 年1月]	235,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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		江戸川区大杉二丁目 6 0 7 番 2 外 「大杉 2 - 4 - 4 」				地積 (㎡)	(132)	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 : 1	住宅 W 2	一般住宅のほかにアパー ト等が見られる住宅地域		西6.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	一之江2.4 km		(70,150)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 40 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 10 m、奥行 約 13 m、		規模 130 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 6 . 5 m区道		交通	一之江駅北方2.4 km		法令	1 中専 (70,150) 準防 高度(2種最高16m)			
		事項		路		施設			規制				
	地域要因の将来予測	一般住宅やアパート等が見られる既成の住宅地域で、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 304,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 176,000 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 J R 総武線、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、周辺地域もしくは都外からの転入も見られる。最寄駅から徒歩圏外の物件においても、住環境が良好な物件を中心に、一定の需要が認められる。市場の中心価格帯は、土地は 2 , 5 0 0 万円から 4 , 0 0 0 万円程度であり、新規戸建住宅では 3 , 5 0 0 万円から 5 , 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		自己使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、基準地は最寄駅から徒歩圏外の居住の快適性を重視する住宅地域であり、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、収益価格は低位に試算された。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 街路 0.0	地 街路 +3.0			
	標準地番号						準 交通 0.0		域 交通 +2.0				
	江戸川	- 31					化 環境 0.0		要 環境 +1.0				
	公示価格		[101.9]	100	100	[102.0]	297,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0				
	303,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[106.1]	100	その他 0.0		その他 0.0					
(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	標 街路 0.0	地 街路 -1.0			
	江戸川(都)	- 20					準 交通 0.0		域 交通 +2.0				
							化 環境 0.0		要 環境 +5.0				
	前年指定基準地の価格		[103.9]	100	100	[102.0]	299,000	補 画地 +1.0	因 行政 +1.0				
	305,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[107.1]	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 287,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 江戸川区の人口は増加傾向であるが高齢化も進んでいる。各種政策の効果もあって、緩やかに景気は回復している。								
	- 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〕 一般住宅と共同住宅が多い住宅地域である。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			〔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 +3.8 %	半年間 %										