

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あすなる鑑定ラボ
江戸川(都) - 28	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 岡田 生

鑑定評価額	48,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	337,000 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 1 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月]	270,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 19 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) (70,200)		
	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				
(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	江戸川区全体に水害に対する懸念が内在するものの、価格時点現在において特段の変動要因は認められず、当面は現状を維持してゆくと予測される。									
(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 347,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 224,000 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中心とする徒歩圏から徒歩限界域にかけての住宅地域。需要者の中心は、区内在住の一次取得者等、地縁の選好性の強い個人であるが、総額の値頃感から、都心部に勤務する中所得者層も見られる。立地面は概ね標準的であり、居住環境は安定的である。当該地域における戸建住宅用地に対する需要は底堅く、堅調な市況が続いている。新築戸建住宅は 5 0 ~ 6 0 百万円の物件が多い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は住宅用途の建物が多い地域に所在している。規模が纏まった画地については賃貸用共同住宅や分譲マンションの用地としての需要も見られるが、当該基準地程度の面積帯の物件は自用の戸建用地としての需要が中心であり、居住の快適性が重視される傾向にある。以上より、実証性を踏まえた比準価格を重視し、理論面を重視した収益価格を関連付け、さらに標準地及び指定基準地との秤量的検討を踏まえることにより、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	対象基準地の標準価格 (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 +15.0 因 行政 0.0 その他 0.0			
	標準地番号 江戸川 - 12										
	公示価格 367,000 円 / ㎡	[102.2] 100	100 [101.0]	100 [116.1]	[104.0] 100	333,000					
(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	対象基準地の標準価格 (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			
	江戸川(都) - 20										
	前年指定基準地の価格 305,000 円 / ㎡	[103.9] 100	100 [101.0]	100 [ 97.6]	[104.0] 100	334,000					
(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 322,000 円 / ㎡		価 変 動 形 成 要 因 の	一般的要因	江戸川区の人口は直近では微増傾向にある。景気は緩やかな回復が続いているが、物価上昇の影響や金利動向には注視を要する。						
	- 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 -				地域要因	船堀駅から概ね徒歩圏に位置する住宅地域であり、相応の需要が認められる。当該地域の地価は堅調な推移が続いている。					
	公示価格 円 / ㎡					個別的要因	船堀駅勢圏の代替・競争関係にある不動産と比較した場合における競争力は概ね中位にあり、特筆すべき変動要因は特に認められない。				
	変動率 年間 +4.7 % 半年間 %										