

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) - 24	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 松本 裕

鑑定評価額	43,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	369,000 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]	290,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 3 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) 準防 高度(2種最高16m)		
	地域要因の将来予測	近隣地域周辺では、戸建開発分譲等が活発に行われており、住宅地として熟成度は高まりつつある。資材価格が引き続き上昇基調にあるものの、相対的に割安感がある。地価は堅調に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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 384,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 195,000 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。特に都営新宿線の鉄道駅（瑞江・篠崎）から徒歩圏との代替性が高い。需要者の中心は都内勤務のサラリーマン、居住経験のある一次取得者及び戸建開発等の不動産分譲業者。マイナス金利解除等の日銀金融政策変更後、金利上昇圧力が強まっているものの、実質金利は引き続きマイナス基調にあり、不動産市場に大きな変化は見られない。都営新宿線徒歩圏の新築戸建成約価格は、概ね 5 0 ～ 6 0 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、代替性が高い南篠崎町エリアに存し且つ交通接近条件が相対的に類似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、最寄駅からやや離れた立地特性を反映し、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、指定基準地との検討等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								準 交通 0.0	域 交通 +5.0	
	江戸川	- 33							化 環境 0.0	要 環境 +2.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格		[102.0]	100	100	[104.0]	369,000	補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	正 行政 0.0	因 行政 0.0	
	387,000 円 / ㎡		100	[104.0]	[107.1]	100			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	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)	- 21							準 交通 0.0	域 交通 +3.0	
	前年指定基準地の価格		[105.3]	100	100	[104.0]	370,000		化 環境 0.0	要 環境 +13.0	
(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 352,000 円 / ㎡			価格変動要因の	〈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。金利先高観が窺えるが、住宅需要は総じて堅調に推移している。					
	- 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					〈地域要因〉	瑞江駅からやや離れているものの、街区街並みは整然としている。周辺では戸建分譲開発が活発に行われており、割安感はある。				
	代表標準地 標準地 標準地番号	-					〈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。			
	公示価格	円 / ㎡									
	変動率	年間 +4.8 %	半年間 %								