

|             |     |         |     |              |
|-------------|-----|---------|-----|--------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分会名   | 業者名 | 株式会社荒川事務所    |
| 江戸川(都) - 12 | 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 | 41,800,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 470,000 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] | 360,000 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  |  | 江戸川区瑞江四丁目 3 5 番 9<br>「瑞江 4 - 3 5 - 8」      |                 |                |  | 地積 (㎡)   | 89          | 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 住居 (60,300) 準防高度 (3種) (その他) 地区計画等 (80,300) |      |                               |      |  |
|                             | 1 : 1.5   | 住宅 W 3   | 一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域                      |                 | 北東 6 m 区道、南東側道 | 水道、ガス、下水   | 瑞江 410 m   |             |  |      |                               |      |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 50 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 14 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形       |                 |                |  |  |             |  |      |                               |      |  |
|                             | 地域的特性   | 特記事項   | 地区計画の街並誘導認定で基準容積率 3 0 0 %、道路斜線制限の緩和も受けられる。 |                 | 街路             | 基準方位 北 6 m 区道  | 交通施設   | 瑞江駅西方 410 m |  | 法令規制 | 1 住居 (60,300) 準防高度 (3種) 地区計画等 |      |  |
|                             | 地域要因の将来予測   | 一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域で、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、上昇傾向が続くと予測する。 |  |                 |                |  |  |             |  |      |                               |      |  |
| (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                                      | 方位角地   |             |  |      | +1.0<br>+3.0                  |      |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   |  | 478,000 円 / ㎡   |                |  |  |             |  |      |                               |      |  |
|                             | 収益還元法   | 収益価格   |  | 288,000 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都営新宿線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、区内の一次取得者で、周辺地域及び都外からの流入も見られる。最寄駅から徒歩圏内の戸建住宅の供給は限定されており、都心へのアクセスも良く、需要は底堅い。市場の中心価格帯は、土地は 3 , 5 0 0 万円から 5 , 0 0 0 万円程度であり、新規戸建住宅では 4 , 5 0 0 万円から 6 , 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 | 自己利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、基準地是最寄駅から徒歩圏にあって、生活の利便性等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えず、収益価格がやや低めの価格に試算された。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) 公規価示価格と格しをた             | 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                          | -1.0 |  |
|                             | 標準地番号   | - 2  |  |                 |                |  |  |             | 準 交通   | 0.0  | 域 交通                          | -3.0 |  |
|                             | 公示価格  |  | [102.3]                                    | 100             | 100            | [104.0]  | 469,000  |             | 化 環境   | 0.0  | 要 環境                          | +4.0 |  |
|                             | 431,000 円 / ㎡   | 100  | [101.0]                                    | [ 96.9]         | 100            |  |  | 補 画地        | +1.0   | 因 行政 | -3.0                          |      |  |
|                             |   |  |  |                 |                |  |  | 正 行政        | 0.0  | 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                          | +3.0 |  |
|                             | 江戸川 (都)   | - 21   |  |                 |                |  |  |             | 準 交通   | 0.0  | 域 交通                          | -5.0 |  |
|                             | 前年指定基準地の価格  |  | [105.3]                                    | 100             | 100            | [104.0]  | 472,000  |             | 化 環境   | 0.0  | 要 環境                          | -2.0 |  |
|                             | 413,000 円 / ㎡   | 100  | [104.0]                                    | [ 92.1]         | 100            |  |  | 補 画地        | +4.0   | 因 行政 | -4.0                          |      |  |
|                             |   |  |  |                 |                |  |  | 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付地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 447,000 円 / ㎡   |  |  | 価 変 動 形 成 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〕   | 一般住宅が区画整然と建ち並び住宅地域である。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 +5.1 %  | 半年間 %                                      |                 |                |  |  |             |  |      |                               |      |  |