

| | | | | |
|------------|-----|---------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 |
| 江戸川(都) - 9 | 東京都 | 区部第 1 2 | 氏名 | 不動産鑑定士 森脇 哲史 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 50,700,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 570,000 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|

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 2 日 | (6) 路線価 | [令和 6 年1月] | 450,000 円 / m ² |
| (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 | | 江戸川区西葛西三丁目 5 番 6 2 「西葛西 3 - 5 - 1 5」 | | | | 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) | |
| | 1.2 : 1 | 共同住宅 W 2 | 中低層共同住宅が多い利 便性のよい住宅地域 | | 南西6 m 区道 | 水道、 ガス、 下水 | 西葛西400 m | | (70,240) | |
| (2) 近隣 地域 | 範囲 | 東 20 m、西 50 m、南 50 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 10.5 m、 奥行 約 8.5 m、 規模 90 ㎡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 m区道 | | 交通 | 西葛西駅北西方400 m | | 法令 1 住居 (70,240) 準防 高度(3種) | |
| | | 事項 | | 路 | | 施設 | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 中低層の共同住宅が多い住宅地域として成熟しており、特段の変動要因は見られない。今後においても現状を維持していくと考えられる。地価は緩やかな上昇にて推移すると予測する。 | | | | | | | | |
| (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 | | | +4.0 |
| (5) 鑑定評価の手法 の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 585,000 円 / ㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 370,000 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南部の住宅地域である。需要者の中心はエンドユーザーのほか、まとまった規模の土地であれば共同住宅地として経営を目論む個人あるいは法人が考えられる。エンドユーザーの需要は 7 0 ㎡から 1 0 0 ㎡程度の画地が中心であるが、1 0 0 ㎡を超える画地についても兼用住宅、共同住宅等の利用目的から需要は見込める。区内でも高価格帯の地域であるが、選好性から需要は安定している。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 | 周辺地域は共同住宅を中心に戸建住宅等も見られる住宅地域であり、交通利便性が高いことから投資目的の需要も想定されるが、需要者層の中心は自己居住目的のエンドユーザーである。当該需要者は収益性よりも居住性及び快適性を重視するであろうことから、求められた試算価格のうち比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、公示価格との均衡や指定基準地からの検討をふまえ、経済指標を注視しつつ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 0.0 |
| | 標準地番号 | | | | | | | | 準 交通 0.0 | 域 交通 0.0 |
| | 江戸川 | - 30 | | | | | | | 化 環境 0.0 | 要 環境 0.0 |
| | 公示価格 | | [102.2] | 100 | 100 | [104.0] | 575,000 | 補 画地 +2.0 | 因 行政 0.0 | |
| | 552,000 円 / ㎡ | 100 | [102.0] | [100.0] | 100 | | | 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 0.0 |
| | 江戸川(都) | - 13 | | | | | | | 準 交通 0.0 | 域 交通 -4.0 |
| | | | | | | | | | 化 環境 0.0 | 要 環境 -1.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | | [104.2] | 100 | 100 | [104.0] | 571,000 | 補 画地 +5.0 | 因 行政 0.0 | |
| | 526,000 円 / ㎡ | 100 | [105.0] | [95.0] | 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 546,000 円 / ㎡ | | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | 〔 一般的 〕 | 景気動向は、海外情勢の不安定さ、物価上昇の影響により注視が必要であるが、不動産需要については好調で安定的である。 | | | | |
| | - 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 〕 | 特段の変動要因は見られない。地価は上昇傾向にある。 | | | | |
| | 代表標準地 | 標準地 | | | 〔 個別的 〕 | 特段の変動要因は見られない。 | | | | |
| | 標準地番号 | - | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円 / ㎡ | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +4.4 % | 半年間 % | | | | | | | |