

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) - 14	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	43,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	419,000 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]	350,000 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		江戸川区篠崎町七丁目 1 8 8 番 4 「篠崎町 7 - 8 - 4」				地積 (㎡)	103	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 (60,200) 準防高度(2種) (その他) 地区計画等 (70,200)	
	1 : 2.5	住宅 W 3	一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域		西8 m 区道	水道、ガス、下水	篠崎390 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 60 m、北 30 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 15 m、		規模 105 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	地区計画により最低敷地面積 1 0 0 ㎡の規制あり。		街路	基準方位 北 8 m区道	交通施設	篠崎駅北西方390 m		法令 1 住居 (70,200) 準防高度(2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住環境の良好な住宅地域で、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、前年同様に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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 427,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 255,000 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、周辺地域もしくは都外からの流入も見られる。既成住宅地であるため供給は限定的である。一方、都心へのアクセスが良く、最寄駅である篠崎駅から徒歩圏内の住宅地の需要は安定していると考えられる。市場の中心価格帯は、土地は 3 , 5 0 0 万円から 4 , 5 0 0 万円程度であり、新規戸建住宅では 4 , 0 0 0 万円から 5 , 5 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、基準地は篠崎駅から徒歩圏内にあり、生活の利便性等を重視する住宅地域であって、土地価格に見合う投資市場が形成されておらず、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。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	標準 街路 0.0	地 街路 -3.0
	標準地番号	- 71							準 交通 0.0	域 交通 -1.0
	公示価格	419,000 円 / ㎡	[102.7] 100	100 [104.0]	100 [100.8]	[102.0] 100	419,000		化 環境 0.0	要 環境 +5.0
(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	補 画地 +4.0	因 行政 0.0
	江戸川(都)	- 21							正 行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	413,000 円 / ㎡	[105.3] 100	100 [104.0]	100 [101.6]	[102.0] 100	420,000		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 398,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 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〕	一般住宅等が建ち並び篠崎駅徒歩圏内の住宅地域である。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 +5.3 %	半年間 %							