

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アール・アンド・エルリサーチ
江戸川(都) - 26	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 中井 和人

鑑定評価額	44,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	453,000 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 3 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 20 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		江戸川区南葛西二丁目 8 番 1 9 「南葛西 2 - 8 - 1 9」				地積 (㎡)	99	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	住宅 W 2	住宅、低層共同住宅等が 建ち並ぶ住宅地域		南6 m 区道	水道、 ガス、 下水	葛西1.2 km		(70,240)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 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 8 m、奥行 約 12 m、規模 100 ㎡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	葛西駅南方1.2 km		法令 1 住居 (70,240) 高度(3種)			
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	東京メトロ東西線沿線の不動産市場は人気があり需要が安定した状況になっている。近隣地域の土地利用状況が大きく変化することはなく、現況の状況が継続したまま推移していくものと思われる。										
(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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 482,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 261,000 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東京メトロ東西線沿線葛西駅～西葛西駅を最寄り駅とする住宅地域である。当区に地縁的選好性を有する個人の他、都心部と比較した値頃感を選好する同一需給圏外からの転入者も需要者として多く見られる。東西線沿線の住宅地は利便性や良好な住環境により相対的に人気となっており需要は安定して推移している。画地を 8 0 ㎡～1 0 0 ㎡に細分化した新築戸建住宅で 5 5 百万円～6 5 百万円程度の物件の供給が多い。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域周辺では自用の居住用不動産取引が中心となるため、対象不動産と代替競争関係にある実際の取引事例によりアプローチした比準価格は実証的で信頼性が高い。一方、獲得可能な賃料水準が低く土地の有効利用度及び投資採算性が劣るため、収益価格の相対的信頼性は低い。以上により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、指定基準地等との検討を踏まえ、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 0.0		
	標準地番号	- 58							準 交通 0.0	域 交通 -2.0		
	江戸川								化 環境 0.0	要 環境 +1.0		
	公示価格		[102.0]	100	100	[105.0]	453,000	補 画地 +1.0	因 行政 -1.0			
	419,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[98.0]	100			正 行政 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 +16.0	
	前年指定基準地の価格		[104.2]	100	100	[105.0]	454,000	補 画地 +5.0	因 行政 0.0			
	526,000 円 / ㎡	100	[105.0]	[120.6]	100			正 行政 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 継続 新規			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)	原材料価格の高騰等の不安要素もある中、市場参加者のマインドは改善しており、区内の土地需要は安定して推移している。						
	前年標準価格 435,000 円 / ㎡					(地 域 要 因)	地域要因に大きな変動はないが、需要が回復傾向にあり、地価水準は概ね堅調な状況となっている。					
	- 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						(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。				
	代表標準地	標準地										
	標準地番号	-										
	公示価格	円 / ㎡										
	変動率	年間 +4.1 %	半年間 %									