

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土評価研究所
江戸川(都) - 27	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 工藤 貴好

鑑定評価額	41,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	336,000 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 3 日	(6) 路線 価	[令和 6 年1月]	265,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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		江戸川区平井七丁目 1 2 2 5 番 1 外 「平井 7 - 3 1 - 1 3」				地積 (㎡)	122 ()	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		準工 (60,200) 準防 高度(2種) (その他) 特別用途地区 (70,200)				
	2.5 : 1	作業所兼住宅 W 2	一般住宅、共同住宅に工場等も見られる住宅地域		北4.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	平井1.1 km						
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 20 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 8 m、奥行 約 12.5 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位北 4.5 m区道	交通施設	平井駅北方1.1 km		法令 規制	準工 (70,200) 準防 高度(2種) 特別用途地区		
	地域要因の将来予測	近隣地域は住宅と町工場が混在する住宅地域であり、古い工場が取り壊されると住宅が新築されている。住宅需要は底堅く、低金利が続く中で地価は上昇傾向にある。概ね現状のまま推移するものと予測される。											
(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				0.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 345,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 249,000 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 J R 総武線沿線で、駅から徒歩圏内外の工場等が混在する住宅地域。主たる需要者は 1 0 0 ㎡以下の土地については戸建住宅を購入する個人が中心で、都心への接近性が良好なため、底堅い需要が認められる。土地は総額 3 0 0 0 ～ 4 0 0 0 万円、新築戸建は総額 5 0 0 0 ～ 6 0 0 0 万円である。区内でも都心寄りに位置し、墨田区、江東区に隣接する地域のため、駅から距離があるものの住宅需要は強い。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は平井駅を最寄駅とする混在住宅地の取引事例をもとに試算されており、地域の実勢を反映している。一方収益価格は、周辺には投資用物件は少なく地主による土地活用がほとんどで、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、比準価格よりも低位に試算された。収益性よりも立地や住環境に重きを置く市場であることから、比準価格を重視し収益価格を比較考量して、指定基準地価格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	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0			
	標準地番号 江戸川	- 34							準 交通 0.0	域 交通 +4.0			
	公示価格		[102.3]	100	100	[100.0]	336,000	補 環境 0.0	要 環境 +10.0				
	399,000 円 / ㎡		100	[104.0]	[116.7]	100		正 画地 +4.0	因 行政 +1.0				
								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	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0			
	江戸川(都)	- 22							準 交通 0.0	域 交通 +6.0			
										化 環境 0.0	要 環境 +21.0		
	前年指定基準地の価格		[106.8]	100	100	[100.0]	335,000	補 画地 0.0	因 行政 +1.0				
	410,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[130.8]	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 319,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	東京郊外住宅地として発展してきたが、千葉方面への流出もあって人口は横ばいで推移。不動産需要は安定して底堅い。							
	- 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												
	代表標準地	標準地											
	標準地番号	-											
	公示価格	円 / ㎡											
	変動率	年間 +5.3 %	半年間 %		〔地域 要因〕	駅からやや離れた徒歩限界域に位置し、一般住宅、工場が混在している。区内でも都心アクセスが良好で、住宅需要が強い。							
					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はなく、近隣地域内において引き続き平均的な競争力を有していると判断される。							