

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	和久不動産鑑定
江戸川(都) - 16	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 和久 裕司

鑑定評価額	17,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	326,000 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]	255,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 26 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		江戸川区上一色二丁目 1 0 7 1 番 2 7 「上一色 2 - 1 7 - 1 8」				地積 (㎡)	53 ()	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 中専 (60,150) 準防 高度地区2種 (その他) 地区計画等 (70,150)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域		東6.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	小岩1.2 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 35 m、西 35 m、南 60 m、北 45 m				標準的使用	低層戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 10 m、		規模 70 ㎡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 . 4 m区道		交通	小岩駅南西方1.2 km		法令	1 中専 (70,150) 準防 高度地区2種 地区計画等
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	最寄駅より概ね徒歩圏外の住宅地域であり、特段の地域要因の変動は認められず、今後も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	低層戸建住宅地					(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 334,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 203,000 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及び葛飾区の、J R小岩・新小岩等の各駅を最寄駅とする徒歩限界域及びその周辺地域に存する住宅地域である。需要者の中心は区内在住の一次取得者等地縁的選好性の強い個人が中心となるが、都心部に通勤する中所得者層も多く見られる。最寄駅からやや距離はあるが、居住環境は良好であり需要は堅調に推移している。新築戸建住宅は4 5 百万円～5 5 百万円、土地は3 0 万円弱 / ㎡～4 0 万円強 / ㎡の物件が中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も存するが、戸建住宅が中心の地域であり、自己利用目的の住宅の需要者が中心であるため、収益性よりも居住の快適性・生活利便性が重視されると考えられる。よって、市場参加者が重視する左記の価格形成要因に基づく市場性を反映した取引事例から試算された比準価格が説得力に優ると判断し、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	標準地番号	- 22							準 交通 0.0	域 交通 -4.0
	公示価格	[101.7]	100	100	[102.0]	324,000	化 環境 0.0		要 環境 -1.0	
	312,000 円 / ㎡	100	[105.0]	[95.0]	100		補 画地 +5.0		因 行政 0.0	
								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)	- 20							準 交通 0.0	域 交通 -4.0
	前年指定基準地の価格	[103.9]	100	100	[102.0]	324,000	化 環境 0.0		要 環境 +3.0	
	305,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[98.9]	100		補 画地 +1.0		因 行政 +1.0	
								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 313,000 円 / ㎡			価格変動状況 要因の	〔一般的要因〕	景気の緩やかな回復が見られる中、円安や物価上昇、中国経済の先行き懸念、中東地域等をめぐる情勢等下振れリスクも認められる。				
	- 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〕	最寄駅より概ね徒歩圏外の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。				
	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 +4.2 %	半年間 %							