

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) - 2	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	51,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	390,000 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]	310,000 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				江戸川区東小岩四丁目 3 0 5 4 番 1 2				地積 (㎡)	131 ()	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) 準防高度地区2種 (その他)			
	1 : 1.2		建築中		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		北西7.8 m 区道		水道、ガス、下水		小岩850 m		(70,200)			
(2) 近隣地域	範囲		東 70 m、西 10 m、南 80 m、北 0 m				標準的使用		低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位北 7 . 8 m区道路		交通施設		小岩駅 南東方850 m		法令規制	1 住居 (70,200) 準防高度地区2種
	地域要因の将来予測		閑静な住宅地域として成熟しており、特段の変動要因は認められず、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		低層住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 398,000 円 / ㎡						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0				
		収益還元法		収益価格 252,000 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、主に江戸川区内のＪＲ総武線の各駅を最寄駅とする駅徒歩圏内外の住宅地域である。需要者の中心は、東京都心へ通勤する会社員等の一次取得者で、法人ではハウスメーカーなどの不動産業者等と考えられる。当該地域は、都心への利便性等が比較的良好いため、需要に大きな変化はなく、土地価格は堅調に推移している。土地の中心価格帯は4 0 百万円～5 5 百万円程度、新築戸建住宅は5 0 百万円～6 5 百万円程度が需要の中心となっている。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域には低層住宅地が多く、典型的な需要者と考えられる都心へ通勤する会社員等は収益性よりも、居住の快適性及び生活利便性を重視すると考えられる。したがって、当該市場の特性を的確に反映した手法としては収益還元法よりも市場の実態に着目した取引事例比較法の方がより市場の実態との適合性が高い評価手法である。よって、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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 -1.0 要 環境 +16.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 江戸川 - 61															
	公示価格 430,000 円 / ㎡		[103.6] 100	100	100	[101.0] 100	388,000									
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 +3.0 要 環境 +11.0 因 行政 +1.0 その他 0.0		
	江戸川(都) - 22															
	前年指定基準地の価格 410,000 円 / ㎡		[106.8] 100	100	100	[101.0] 100	391,000									
(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 370,000 円 / ㎡				価 変 動 形 状 成 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		閑静な住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はない。								
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					個別的要因		個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 +5.4 % 半年間 %															