

|             |     |         |     |              |
|-------------|-----|---------|-----|--------------|
| 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 | 18,000,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 340,000 円 / ㎡ |
|-------|--------------|-----------|---------------|

1 基本的事項

|            |                 |          |                |                |            |               |
|------------|-----------------|----------|----------------|----------------|------------|---------------|
| (1)価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 3 日 | (6)<br>路線<br>価 | [ 令和 7年1月] | 265,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 26 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)<br>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<br>「上一色 2 - 1 7 - 1 8」 |                                    |                 |  | 地積<br>(㎡)                 | 53<br>( ) | 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<br>処理施設状況   | 主要な交通施設との<br>接近の状況        |           | 1 中専<br>(60, 150)<br>準防<br>高度地区2種<br>(その他)<br>地区計画等<br>(70, 150) |  |
|  | 1 : 1.5                                       | 住宅<br>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<br>区道    | 水道、<br>ガス、<br>下水   | 小岩1.2 km                  |           |  |  |
| (2)<br>近隣<br>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   | 特記事項<br>特にない  |   | 街路<br>基準方位北<br>6 . 4 m区道           |                 | 交通施設   | 小岩駅南西方1.2 km              |           | 法令<br>規制   | 1 中専<br>(70, 150)<br>準防<br>高度地区2種<br>地区計画等 |
|  | 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、地域要因に特段の変動は認められず、今後も現状の地域的特性を維持しながら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<br>個別的要因       | 方位        |  | +2.0                                       |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用   |   | 取引事例比較法   | 比準価格 348,000 円 / ㎡                              |                                    |                 |  |                           |           |  |  |
|  |   | 収益還元法   | 収益価格 221,000 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 小岩駅や新小岩駅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の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 3 5 5 万円～ 5 5 5 万円が多く、土地は 3 5 万円 / ㎡位の物件が中心であるが、物件により高低差がある。 |   |                                    |                 |  |                           |           |  |  |
| (7) 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>額の決定の理由                        |   | 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。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、より市場の実勢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)<br>公規価<br>示準格<br>価とし<br>格しを<br>た                       | 代表標準地<br>標準地番号<br>江戸川                         | 標準地<br>- 22   | 時点<br>修正  | 標準化<br>補正                          | 地域要<br>因の比<br>較 | 個別的要<br>因の比<br>較   | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円 / ㎡) | 内<br>訳    | 標 街路 0.0   | 地 街路 0.0                                   |
|  | 公示価格<br>324,000 円 / ㎡                         | [101.9]<br>100  | 100<br>[105.0]                                  | 100<br>[ 94.1]                     | [102.0]<br>100  | 341,000  | 準 交通 0.0                  |           | 域 交通 -4.0  |  |
|  |   |   |   |                                    |                 |  | 化 環境 0.0                  |           | 要 環境 -2.0  |  |
| (9)<br>指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討                          | 指定基準地番号<br>江戸川(都)                             | - 20  | 時点<br>修正  | 標準化<br>補正                          | 地域要<br>因の比<br>較 | 個別的要<br>因の比<br>較   | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円 / ㎡) | 内<br>訳    | 補 画地 +5.0  | 因 行政 0.0                                   |
|  | 前年指定基準地の価格<br>317,000 円 / ㎡                   | [103.2]<br>100  | 100<br>[101.0]                                  | 100<br>[ 97.9]                     | [102.0]<br>100  | 337,000  | 正 行政 0.0                  |           | その他 0.0  |  |
|  |   |   |   |                                    |                 |  | その他 0.0                   |           |  |  |
| (10)<br>対年<br>ら象<br>標の<br>基準<br>検準<br>価討<br>地格<br>の等<br>前か | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 326,000 円 / ㎡ |   |   | 価 変<br>動 形<br>成 状<br>況<br>要 因<br>の | 〔一般的<br>要因〕     | 景気が緩やかに回復している中、物価上昇による個人消費の減少の懸念や米国の通商政策の影響による景気の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<br>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認められない。                         |                           |           |  |  |
|  | 代表標準地<br>標準地番号                                | 標準地<br>-  | 公示価格<br>円 / ㎡                                   |                                    | 〔個別的要<br>因〕     | 個別的要因に変動はない。   |                           |           |  |  |
|  | 変動率   | 年間 +4.3 %   | 半年間 %   |                                    |                 |  |                           |           |  |  |