

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綿引不動産鑑定事務所
江戸川(都) - 10	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 綿引 信孝 印

鑑定評価額	51,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	346,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	280,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 22 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		江戸川区松島一丁目 2 5 0 0 番 2 「松島 1 - 2 3 - 8」				地積 (㎡)	148 ()	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	
	1 : 1.2	共同住宅 L S 2	住宅、共同住宅、事業所 等が混在する住宅地域		北14 m 区道	水道、 ガス、 下水	新小岩1.6 km		高度(3種) (その他) (70,300)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 40 m、南 0 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 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡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 1 4 m区道		交通 施設	新小岩駅南東方1.6 km		法令 規制	1 住居 (70,300) 準防 高度(3種)
	地域要因の将来予測		最寄駅から徒歩圏外の戸建住宅、共同住宅等が見られる住宅地域である。格別な変動要因は見られず、当面は現状のまま推移すると予測する。地価水準は、依然、新型コロナの影響で先行き不透明となっている。							
(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 354,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 204,000 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、ＪＲ総武線、都営新宿線沿線等の駅から徒歩圏外の江戸川区内等の住宅地域である。中心となる需要者は東京都内等に勤務するサラリーマン世帯、ファミリー世帯等である。共同住宅経営等事業者、投資家等の需要もある。住環境は整備され区役所等公的施設も近接し、徒歩圏外であるが需給は安定している。中心となる価格帯は、土地は 1 0 0 ㎡程度で 3 , 4 0 0 ～ 4 , 4 0 0 万円程度、新築戸建住宅は同規模で 4 , 7 0 0 ～ 5 , 7 0 0 万円程度である。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当該地域は、共同住宅と自己使用中心の住宅地域である。試算収益価格の収益性は低く、取引価格指標と成り得る価格水準になっていない。又見積り要素も含み客観性に欠け収益価格の規範性は低い。よって本来収益価格は比準価格と同程度考慮すべき所、居住の快適性等に基づき市場で形成された実証的で規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺地価動向や地価公示価格等を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 江戸川 - 47		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 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 -4.0 域 交通 +3.0 要 環境 0.0 因 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 342,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [96.9]	[100.0] 100	346,000			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 江戸川(都) - 20		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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -5.0 域 交通 -1.0 要 環境 -9.0 因 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 295,000 円 / ㎡		[99.3] 100	100 [101.0]	100 [83.9]	[100.0] 100	346,000			
(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 348,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	江戸川区の地価水準は、新型コロナの影響で横ばい、下落傾向で依然先行き不透明。高齢化はやや進行。				
	- 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 / ㎡				〔地域 要因〕	最寄駅から徒歩圏外の住宅地域であるも、居住環境は整備され、地域内の需給は安定。地域要因に格別な変動要因は見られない。				
					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 -0.6 % 半年間 %									