

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あすなる鑑定ラボ
江戸川(都) - 16	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 岡田 生 印

鑑定評価額	15,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	299,000 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 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	240,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 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	
	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		高度(2種) (その他) 地区計画等 (70,150)	
(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	特記事項 特にない		街路 基準方位北 6.4 m 区道		交通 施設	小岩駅南西方 1.2 km		法令 規制	1 中専 (70,150) 準防 高度(2種) 地区計画等
	地域要因の将来予測	令和 2 年 3 月に地区計画が決定され将来的に環境面の向上が見込まれるが、江戸川区全体に水害に対する懸念が根強く残っており、市場全体がコロナ禍からの回復途上にあるものの、当面は現状維持と予測される。								
(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 307,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 169,000 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中～北部、葛飾区南部、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所在する住宅地域。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、都心部に勤務する中所得者層も多く見られる。新築戸建住宅は 3 5 ～ 4 0 百万円、土地は 2 5 ～ 3 0 百万円の物件が中心。居住環境は安定的である。不動産市場はコロナ禍の影響で一時期不安定な状態にあったが、近時は持ち直しつつある。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	対象基準地は主として自用目的の需要が見込まれる戸建住宅地である。当該基準地付近において収益物件の市場は活発ではなく、同様の規模の物件については、需要者は収益性よりも居住の快適性を重視する傾向が強い。よって、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を重視し、理論性を指向する収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地との秤量的検討を踏まえることにより、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	地域 街路 0.0	
	標準地番号 江戸川	- 22						準 交通 0.0	域 交通 -4.0	
	公示価格 290,000 円 / ㎡	[99.7] 100	100 [105.0]	100 [96.0]	[102.0] 100	293,000		化 環境 0.0	要 環境 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	地域 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 295,000 円 / ㎡	[99.3] 100	100 [101.0]	100 [99.8]	[102.0] 100	296,000		補 画地 +1.0	因 行政 +1.0	
(10) 対年 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 300,000 円 / ㎡		価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	江戸川区の人口は直近では減少傾向にある。コロナ禍の影響で景気は依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きも見られる。					
	- 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -			〔地域 要因〕	小岩駅から徒歩限界域に位置する住宅地域であるが、相応の需要が認められる。当該地域の地価は直近では持ち直しつつある。					
	公示価格 円 / ㎡			〔個別的 要因〕	最寄駅から徒歩限界域に所在する小規模住宅地として、代替・競争関係にある不動産と比較した場合における競争力はやや下位にある。					
	変動率 年間 -0.3 % 半年間 %									