

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

鑑定評価額	16,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	313,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	245,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 5 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 高度(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 m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は環境面の向上が見込まれる。ただし、江戸川区全体に水害に対する懸念が根強く、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 <			