

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) - 18	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 岡田 生

鑑定評価額	34,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	314,000 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		江戸川区江戸川一丁目 4 2 番 9 「江戸川 1 - 6 - 9」				地積 (㎡)	111 ()	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 (60,200) 準防高度(3種) (その他) 地区計画等 (70,200)		
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅のほか駐車場等が見られる住宅地域		北西 6 m 区道	水道、ガス、下水	瑞江1.1 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 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 8 m、奥行 約 12.5 m、		規模		100 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 6 m 区道		交通	瑞江駅南東方1.1 km		法令	1 中専 (70,200) 準防高度(3種) 地区計画等	
		事項		路		施設			規制		
	地域要因の将来予測	地区計画や令和 5 年 1 月に都市計画事業が認可された旧江戸川橋梁 (仮称) の開通により、環境面等の向上が将来的には期待されるが、価格時点で特に目立った変化はなく、当面は現状を維持してゆくものと予測される。									
(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 322,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 202,000 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部から東部、都営新宿線沿線を中心とする徒歩圏から徒歩限界域にかけての住宅地域。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であるが、総額の値頃感から、都心部に勤務する中所得者層も見られる。立地面で相対的にやや劣るが、居住環境は安定的である。不動産市場はコロナ禍の影響により一時期停滞したが、経済活動正常化に伴い堅調に推移している。新築戸建住宅は 4 5 ～ 5 5 百万円の物件が多い。										
(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、理論的に構築された収益価格を関連付け、さらに標準地及び指定基準地との相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 街路 0.0		
	標準地番号 江戸川 - 43							準 交通 0.0	域 交通 +1.0		
	公示価格 325,000 円 / ㎡	[102.0]	100	100	[101.0]	312,000		化 環境 0.0	要 環境 +5.0		
		100	[101.0]	[106.1]	100		補 画地 +1.0	因 行政 0.0			
							正 行政 0.0	その他 0.0			
							その他 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 街路 +3.0		
	江戸川(都) - 21							準 交通 0.0	域 交通 +2.0		
	前年指定基準地の価格	[105.4]	100	100	[101.0]	314,000		化 環境 0.0	要 環境 +23.0		
		[105.4]	100	100	[101.0]	314,000	補 画地 +4.0	因 行政 -1.0			
		100	[104.0]	[127.9]	100		正 行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(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		価格変動形成要因の	変 動 状 況	一般的要因	江戸川区の人口はやや減少している。経済活動正常化に伴い景気は緩やかに回復しているが、物価上昇の影響や金利動向が懸念される。					
	■ 継続 ☐ 新規					地域要因	瑞江駅から徒歩限界域に位置する住宅地域として相応の需要が認められる。当該地域の地価は割安感があり、堅調に推移している。				
	前年標準価格 301,000 円 / ㎡										
	- 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	-			個別的要因	瑞江駅勢圏の代替・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り、特筆すべき変動要因は特に認められない。					
	公示価格	円 / ㎡									
	変動率	年間 +4.3 %	半年間 %								