

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定舎
江戸川(都) - 22	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 工藤 貴好

鑑定評価額	30,300,000 円	1㎡当たりの価格	389,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	310,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格			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	江戸川区東小岩六丁目2676番10「東小岩6-8-9」				地積(㎡)	78	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)準防高度(3種)(その他)(70,220)	
	1:1.5	住宅W2	中小規模一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5.5m区道	水道、ガス、下水	小岩510m		
(2)近隣地域	範囲	東 10m、西 60m、南 10m、北 30m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 10m、規模 80㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北、5.5m区道	交通施設	小岩駅東方510m	法令 1住居(70,220)準防高度(3種)
	地域要因の将来予測	街区が整然とした駅徒歩圏の住宅地域であり、利便性も良好で、当面は現状維持で推移すると予測する。小岩駅周辺再開発事業の影響を受けて、需要はおおむね堅調に推移しているものと判断される。						
(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 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	402,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	279,000 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	同一需給圏は葛飾区及び江戸川区内のJR総武線沿線で、概ね駅から徒歩圏内の住宅地域。主たる需要者は100㎡以下の土地については戸建住宅を購入する個人が中心で、利便性が良好なため、底堅い需要が認められる。土地は総額3000~4000万円、新築戸建は総額4500~6000万円である。小岩駅周辺再開発事業の進展により利便性の向上が期待されることから、住宅需要の高まりが認められる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は小岩駅周辺混在住宅地の取引事例をもとに試算されており、地域の実勢を反映している。一方収益価格は、周辺には投資用物件は少なく地主による土地活用がほとんどで、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、比準価格よりも低位に試算された。収益性よりも立地や住環境に重きを置く市場であることから、比準価格を重視し収益価格を比較考量して、類似する他の基準地等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	江戸川 - 5	[101.3]	100	100	[100.0]	389,000		
	公示価格 384,000 円/㎡	100	[100.0]	[100.0]	100		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[ ]	100	100	[ ]			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	[ ]	[ ]	100		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(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 379,000 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕 東京郊外住宅地として発展してきたが、千葉方面への流出により人口減少が見られる。需要は底堅いが、直近ではやや停滞気味。			
	- 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 江戸川 - 5 公示価格 384,000 円/㎡							
	変動率	年間 +2.6%	半年間 +1.3%		〔地域要因〕 小岩駅から徒歩圏に位置し、一般住宅、共同住宅も見られる。小岩駅周辺再開発事業の影響で、住宅需要が高まっている。			
					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はなく、近隣地域内において引き続き平均的な競争力を有していると判断される。			