

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アール・アンド・エルリサーチ
江戸川(都) - 5	東京都	区部第1 2	氏名	不動産鑑定士 中井 和人 印

鑑定評価額	53,400,000 円	1㎡当たりの価格	361,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 3年1月]	290,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 20 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					江戸川区宇喜田町1 4 2 6 番 4			②地積(㎡)	148	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専(60,150)準防	
	1：2	住宅 L S 2		一般住宅、アパート等が 建ち並ぶ住宅地域		南西8.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	船堀1 km		高度(2種最高16m) (その他) (70,150)	
(2)近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m					②標準の使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.5 m、奥行 約 17.5 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項 土地区画整理事業を施行すべき区域		街路 基準方位北 8.5 m区道		交通施設 船堀駅南方1 km	法令規制 1 中専(70,150)準防 高度(2種最高16m)				
	⑤地域要因の将来予測	コロナ禍においても不動産市場は落ち着いた状況になっており、近隣地域の土地利用状況が大きく変化することはない、現況利用が均衡したまま推移していくものと思われる。									
(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		+4.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 368,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 242,000 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区内都営新宿線沿線の住宅地域である。当区に地縁の選好性を有する一次取得者が需要者の中心であるが、周辺市区からの転入者も需要者として多く見られる。最寄り駅からやや距離を有する住宅地はコロナ禍において市場参加者の様子見姿勢が強いが需要は概ね安定している。画地を細分化した建売住宅の供給が多く、土地は8 0 ～1 0 0 ㎡程度で3 0 ～4 0 百万円、新築戸建住宅は4 5 ～5 0 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	周辺地域では自用目的の不動産取引と収益目的の取引が中心であり、対象不動産と競合・代替関係にある実際の取引事例により実証的な比準価格が得られた。一方、最有効使用が賃貸住宅となる収益価格は最寄り駅から距離を有するため賃料水準が劣る背景を反映しやや低位に試算された。相対的に規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 江戸川	②時点修正 — 10	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 変化 交通 0.0 補画地 0.0 正行政 +4.0 その他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 0.0 要 環境 +5.0 因 行政 -1.0 その他 0.0		
	公示価格 366,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [104.0]	100 [101.9]	[104.0] 100	359,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 江戸川(都)	②時点修正 — 21	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 変化 交通 0.0 補画地 0.0 正行政 +4.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 +5.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 379,000 円/㎡	[101.6] 100	100 [104.0]	100 [106.1]	[104.0] 100	363,000					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 361,000 円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕	コロナ禍において様子見基調の市場参加者が多いものの、需要は概ね安定して推移している。					
	①ー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〕	コロナ禍の中にあっても地域要因に大きな変動はなく、地価水準に変化はない状況となっている。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					