

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		江戸川区春江町五丁目 5 番 4 7					地積 (㎡)	97	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				
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域		南5 m 区道	水道、ガス、下水	一之江980 m		高度(2種) (その他) 地区計画等 (70,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 11.5 m、規模		100 ㎡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 m区道	交通施設	一之江駅南西方980 m		法令規制	1 中専 (70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等		
	地域要因の将来予測		周辺には養魚池も残る閑静な住宅地域で、地域内に格別の変動はなく、当面現状を維持するものと思われる。都営新宿線沿線の住宅需要は比較的堅調で、地価水準は今後も底堅く推移するものと予測する。										
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +5.0					
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 320,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 181,000 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		同一需給圏の範囲は、江戸川区南部の住宅地域で、特に都営新宿線沿線地域との代替性が高いものと把握される。主たる需要者は地縁の選好を有する地元在住者のほか、都心部への通勤層とみられる。市場における中心価格帯は、新築戸建て4千万円台半ばから5千万円台である。新型コロナウイルスによる住宅市況の停滞はすでに持ち直している模様であるが、価格水準はやや上値の重い横這い傾向で推移している。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		地域内には、戸建住宅及び共同住宅等が建ち並んでいる。市場においては、収益用不動産の取引も見られるが、取引の大半は自己使用目的であり、対象基準地の主たる市場参加者は自己使用目的の個人とみられる。調整にあたっては、こうした地域の特性を踏まえ、豊富な取引事例に基づく比準価格を標準として、収益価格を参考に、さらに公示価格及び指定基準地の価格との均衡にも留意して、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 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 江戸川 - 18		[100.3] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	100	308,000						
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号 江戸川(都) - 21		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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +1.0 環境 +20.0 行政 -1.0 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 [124.8]	100	312,000						
(10) 対年ら象標の基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 310,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	直近 1 年間の人口減少が顕著で、不動産の取引件数は減少傾向にあるが、価格水準については概ね横這いで推移している。							
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡					(地域要因)	地域内に特段の変動はない。						
	変動率 年間 +0.6 % 半年間 %						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					