

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	牧野不動産鑑定事務所
江戸川(都) - 6	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 牧野 治世子

鑑定評価額	30,600,000 円	1㎡当たりの価格	315,000 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 4日	(6)路線価	[令和 4年1月]	250,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別
(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	江戸川区春江町五丁目5番47				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)準防高度(2種)(その他)地区計画等(70,200)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	南5m区道	水道、ガス、下水	一之江980m		
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 50m、南 50m、北 50m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 8.5m、奥行 約 11.5m、		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5m区道	交通施設	一之江駅南西方980m	法令 1中専(60,200)準防高度(2種)地区計画等
地域要因の将来予測	最寄駅からやや距離はあるものの閑静な既成住宅地域で、地域内に格別の変動はなく、当面現状のまま推移するものと思料する。都営新宿線沿線の住宅需要は比較的堅調で、地価水準は今後も安定的と予測する。							
(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 +5.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	323,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	184,000 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、都営新宿線沿線を中心とした江戸川区等の住宅地域と把握される。主たる需要者は地縁的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、新築戸建てで4千万円台半ばから5千万円台である。住宅市場における新型コロナウイルスの影響はほぼ払拭されている模様で、価格水準も概ね横這いからやや強含みと見られる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には養魚池も残る一方、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増加傾向にあるが、取引の大半は自己使用目的であるため、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き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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	江戸川 - 18	[100.7]	100	100	[105.0]	313,000		
	公示価格 317,000 円/㎡	100	[100.0]	[107.1]	100			
(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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	江戸川(都) - 21	[101.8]	100	100	[105.0]	312,000		
	前年指定基準地の価格 385,000 円/㎡	100	[104.0]	[126.9]	100			
(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		価格変動形状要因	一般的な要因	当区の人口減少は、やや持ち直しが認められるものの継続中で、取引件数は平年より低水準、価格水準は地域間に格差がみられる。			
	継続 新規 前年標準価格 312,000 円/㎡				地域要因	地域内に特段の変動はない。		
- 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	個別的要因	個別的要因に変動はない。				
標準地番号 公示価格 円/㎡								
変動率 年間 +1.0 % 半年間 %								