

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	綿引不動産鑑定事務所
江戸川(都) - 7	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 綿引 信孝

鑑定評価額	20,400,000 円	1㎡当たりの価格	292,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年1月]	230,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 17 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	江戸川区松本一丁目209番2「松本1-27-8」				地積(㎡)	70	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(60,150)準防高度(2種最高16m)(その他)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	東5.5m区道	水道、ガス、下水	新小岩1.7km	(70,150)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 20m、南 25m、北 40m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 7m、奥行 約 10m、規模 70㎡程度、形状 長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路 標準方位北5.5m区道
	地域的要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏外の戸建住宅、共同住宅等が見られる住宅地域である。格別な変動要因は見られず、当面は現状のまま推移すると予測する。地価水準は、新型コロナウイルスの影響から回復傾向となっている。						
(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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	299,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	156,000 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、JR総武線、都営新宿線駅等を中心とした徒歩圏外の江戸川区内等の住宅地域である。中心となる需要者は東京都内等に勤務するサラリーマン、ファミリー世帯等であるが、不動産業者、投資家等の需要もある。駅から離れるも旧来の住宅地で、幹線道路沿等の利便性、周辺住環境等で需給は安定している。市場の中心価格帯は、土地は標準的画地規模で2,000~3,000万円程度、新築戸建住宅は同規模で3,300~4,300万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、共同住宅と自己使用中心の住宅地域である。試算収益価格の収益性は低く、取引価格指標と成り得る価格水準になっていない。又見積り要素も含み客観性に欠け収益価格の規範性は低い。よって本来収益価格は比準価格と同程度考慮すべき所、居住の快適性等に基づき市場で形成された実証的で規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考慮し、周辺地価動向や地価公示価格等を規準とした価格との検証を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +3.0 要 環境 +4.0 因 行政 -1.0 其他 0.0
	江戸川 - 24	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [106.0]	[102.0] 100	293,000		
(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 +1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +1.0 因 行政 +1.0 其他 0.0
	江戸川(都) - 20	[100.7] 100	100 [101.0]	100 [102.0]	[102.0] 100	292,000		
(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 289,000 円/㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕 江戸川区の地価水準は、新型コロナウイルスの影響から回復傾向となっている。高齢化はやや進行。			
	- 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/㎡							
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %		〔地域要因〕 最寄駅から徒歩圏外の旧来からの住宅地域で、居住環境は整備され、地域内の需給は安定。地域要因に格別な変動要因は見られない。			
					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。			