

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社荒川事務所
江戸川(都) - 8	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 荒川 真司 印

鑑定評価額	36,400,000 円	1㎡当たりの価格	276,000 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6日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	220,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月24日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		江戸川区大杉二丁目607番2外「大杉2-4-4」				②地積(㎡)	132	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				
	1:1	住宅W 2	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域	西6.5 m区道	水道、ガス、下水	一之江2.4 km	高度(2種最高16m)(その他) (70,150)				
(2)近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 40 m、北 60 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 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北 6.5 m区道	交通施設	一之江駅北方2.4 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	一般住宅やアパート等が見られる既成の住宅地域で、格別の変動要因はなく、当面は現状維持と予測する。地価水準は、コロナ禍の影響を受ける可能性はあるが、将来的には横ばい傾向と予測する。									
(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 +2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 284,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 155,000 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内のＪＲ総武線、都営新宿線沿線の住宅地域である。需要者は、江戸川区在住の個人が中心で周辺地域からの転入も見られる。コロナ禍の影響もあり、物件の取引量が減少しており、需要はやや低迷していると考えられる。市場の中心価格帯は、土地は２，５００万円から３，５００万円程度であり、新規戸建住宅では３，５００万円から４，５００万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が主で、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、基準地是最寄駅から徒歩圏外の居住の快適性を重視する住宅地域であるため、土地価格に見合う賃料水準が形成されているとはいえず、収益価格は信頼性に欠けると考えられる。従って、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、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦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 +3.0 交通 +2.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 江戸川 - 31 公示価格 281,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	[102.0] 100	276,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +5.0 行政 +1.0 その他 0.0
	江戸川(都) - 20 前年指定基準地の価格 295,000 円/㎡	[99.3] 100	100 [101.0]	100 [107.1]	[102.0] 100	276,000					
(10)対年々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 277,000 円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	江戸川区の人口は直近一年では減少傾向で、高齢化も進んでいる。しかし、住宅地の不動産市場はコロナ禍以前の水準に回復しつつある。					
	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/㎡					一般住宅と共同住宅が多い住宅地域である。居住環境に特段の変化はない。地価は若干の下落もしくは横ばい傾向である。					
	②変動率	年間 -0.4 %	半年間 %								