

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Values: 江戸川(都) - 8, 東京都, 区部第12, 氏名, 不動産鑑定士 荒川 真司

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 36,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 278,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月] 220,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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 287,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 152,000 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。最寄駅から徒歩圏内の物件の価格上昇によって、徒歩圏外の物件も一定の需要は認められる。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得た。一方、基準地は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、収益価格は低位に試算された。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, 標準街路 0.0, 地街路 +3.0, 標準交通 0.0, 域交通 +2.0, 標準環境 0.0, 要環境 -1.0, 補画地 0.0, 因行政 0.0, 正行政 0.0, その他 0.0. (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/㎡), 内訳, 標準街路 0.0, 地街路 -1.0, 標準交通 0.0, 域交通 +2.0, 標準環境 0.0, 要環境 +5.0, 補画地 +1.0, 因行政 +1.0, 正行政 0.0, その他 0.0. (10) 対年ら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 276,000 円/㎡, -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 +0.7%, 半年間 %