

|            |     |         |     |                |
|------------|-----|---------|-----|----------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名  | 業者名 | 日本ヴァリュアーズ株式会社  |
| 江戸川(都) - 9 | 東京都 | 区部第 1 2 | 氏名  | 不動産鑑定士 森脇 哲史 印 |

|       |              |           |               |
|-------|--------------|-----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 46,700,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 525,000 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 2 日 | (6)路線価  | [令和 3 年1月] | 420,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 3 年 6 月 11 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           | 路線価又は倍率 | 倍率種別       | 倍             |
| (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                                                                                                                                                                                             |                                                                                | 江戸川区西葛西三丁目 5 番 6 2<br>「西葛西 3 - 5 - 1 5」  |                 |                                                |                     | 地積<br>(㎡)          | 89        | 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<br>処理施設状況        | 主要な交通施設との<br>接近の状況 |           | 1 住居<br>(60,300)<br>準防            |  |
|                             | 1.2 : 1                                                                                                                                                                                                      | 共同住宅<br>W 2                                                                    | 中低層共同住宅が多い利便性のよい住宅地域                     |                 | 南西 6 m<br>区道                                   | 水道、<br>ガス、<br>下水    | 西葛西 400 m          |           | 高度 (3 種)<br>(その他)<br><br>(70,240) |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                           | 東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 60 m                                                    |                                          |                 |                                                | 標準的使用               | 低層住宅地              |           |                                   |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                    |                                                                                | 間口 約 10.5 m、奥行 約 8.5 m、規模 90 m 程度、形状 長方形 |                 |                                                |                     |                    |           |                                   |  |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                        | 特記 特にない                                                                        |                                          | 街 基準方位 北 6 m 区道 | 交通 西葛西駅北西方 400 m                               | 法令 1 住居 (70,240) 準防 | 高度 (3 種)           |           |                                   |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                              | 事項                                                                             |                                          | 路               | 施設                                             | 規制                  |                    |           |                                   |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                    | 中低層の共同住宅が多い住宅地域として成熟しており、特段の変動要因は見られない。今後においても現状を維持していくと考えられ、地価は横ばいで推移すると予測する。 |                                          |                 |                                                |                     |                    |           |                                   |  |
| (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 +4.0            |           |                                   |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                      | 比準価格 535,000 円 / ㎡                                                             |                                          |                 |                                                |                     |                    |           |                                   |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                        | 収益価格 330,000 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南部の住宅地域である。需要者の中心はエンドユーザーであるが、まとまった規模の土地であれば共同住宅地として経営を目論む個人あるいは法人が考えられる。エンドユーザーの需要は 7 0 ㎡から 1 0 0 ㎡程度の画地が中心であるが、1 0 0 ㎡を超える画地についても兼用住宅、共同住宅等の利用目的から需要は見込める。需要については、新型コロナウイルスの影響はそれほどなく、安定的な傾向にある。 |                                                                                |                                          |                 |                                                |                     |                    |           |                                   |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺地域は共同住宅を中心に戸建住宅等も見られる住宅地域であり、交通利便性が高いことから投資目的の需要も想定されるが、需要者層の中心は自己居住目的のエンドユーザーである。当該需要者は収益性よりも居住性及び快適性を重視するであろうことから、求められた試算価格のうち比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、公示価格との均衡や指定基準地からの検討をふまえ、経済指標を注視しつつ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             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 0.0                          |  |
|                             | 標準地番号 江戸川 - 30                                                                                                                                                                                               |                                                                                |                                          |                 |                                                |                     |                    | 準 交通 0.0  | 域 交通 0.0                          |  |
|                             | 公示価格 515,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                           | [100.0]<br>100                                                                 | 100<br>[102.0]                           | 100<br>[100.0]  | [104.0]<br>100                                 | 525,000             |                    | 化 環境 0.0  | 要 環境 0.0                          |  |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号 江戸川(都) - 13                                                                                                                                                                                          | 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 0.0                          |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                |                                          |                 |                                                |                     |                    | 準 交通 0.0  | 域 交通 -4.0                         |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 503,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                     | [100.0]<br>100                                                                 | 100<br>[105.0]                           | 100<br>[ 95.0]  | [104.0]<br>100                                 | 524,000             |                    | 化 環境 0.0  | 要 環境 -1.0                         |  |
| (10) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 525,000 円 / ㎡                                                                                                   |                                                                                |                                          | 価格変動形成要因の       | 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により停滞したが、不動産取引については、安定的である。 |                     |                    |           |                                   |  |
|                             | - 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                                                                                                                                                                            |                                                                                |                                          |                 | 特段の変動要因は見られない。地価の変動は横ばい傾向にある。                  |                     |                    |           |                                   |  |
|                             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / ㎡                                                                                                                         |                                                                                |                                          |                 | 特段の変動要因は見られない。                                 |                     |                    |           |                                   |  |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                          | 年間 0.0 %                                                                       | 半年間 %                                    |                 |                                                |                     |                    |           |                                   |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                |                                          |                 |                                                |                     |                    |           |                                   |  |