

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) - 12	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 荒川 真司

鑑定評価額	38,400,000 円	1㎡当たりの価格	432,000 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 5 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	330,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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	江戸川区瑞江四丁目35番9「瑞江4-35-8」				地積(㎡)	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	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,300)準防高度(3種)(その他)地区計画等(80,300)	
	1:1.5	住宅W3	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東6m区道、南東側道	水道、ガス、下水	瑞江410m		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 30m、北 50m			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 14m、規模 100㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	地区計画の街並誘導認定で基準容積率300%、道路斜線制限の緩和も受けられる。	街路	基準方位 北6m区道	交通施設	瑞江駅西方410m	法令 1住居(70,300)高度(3種)地区計画等
	地域要因の将来予測	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、換地処分後は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、将来的には上昇傾向と予測する。						
(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	方位角地	+1.0 +3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	439,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	259,000 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都営新宿線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、区内の一次取得者で、周辺地域からの流入も見られる。戸建住宅の供給は直近では多いとはいえない状態であるが、徒歩圏内の区画整然とした住宅地の需要は依然として底堅い。市場の中心価格帯は、土地は3,500万円から5,000万円程度であり、新規戸建住宅では4,500万円から6,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己利用目的の取引が主で、近隣地域及び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、標準地は最寄駅から徒歩圏にあって、生活の利便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いがたく、収益価格がやや低めの価格に試算された。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 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 0.0 要 環境 +2.0 補 画地 +1.0 因 行政 -3.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	江戸川	- 2	[100.6]	100	100	[104.0]	432,000	
	公示価格	396,000 円/㎡	100	[101.0]	[95.0]	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 地 街路 +3.0 準 交通 0.0 域 交通 -5.0 化 環境 0.0 要 環境 -3.0 補 画地 +4.0 因 行政 -4.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	江戸川(都)	- 21	[101.8]	100	100	[104.0]	430,000	
	前年指定基準地の価格	385,000 円/㎡	100	[104.0]	[91.1]	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 継続 新規 前年標準価格 424,000 円/㎡		価格変動形成要因	〔一般的要因〕		江戸川区の人口は減少傾向で、高齢化も進んでいる。しかし、低金利政策の継続もあって、住宅地需要は減退には至っていない。		
	- 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			〔地域要因〕		一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。居住環境に特段の変化はない。地価は上昇傾向が続いている。		
	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 +1.9%	半年間 %					