

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
江戸川(都) - 13	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 勝田 晴彦 印

鑑定評価額	76,000,000 円	1㎡当たりの価格	503,000 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5日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	410,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月5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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		江戸川区中葛西五丁目6番24 「中葛西5－6－13」				②地積 (㎡)	151 ()	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 住居 (60,300)準防			
	1：2.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅、共同住宅が見られる住宅地域		南6 m 区道	水道、ガス、下水	西葛西800 m		高度(3種) (その他) (70,240)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 20 m、南 20 m、北 20 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 7.5 m、奥行 約 20 m、規模 150 m ² 程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項		特記がない		街路	基準方位北6 m区道	交通施設	西葛西駅南東方800 m	法令規制	1 住居 (70,240)準防 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測		低層住宅地域として熟成している。葛西地区は都心のベッドタウンでもあり需要は比較的堅調である。コロナ禍においても一定の需要は見られ、地価は概ね横ばいで推移するものと予測する。									
(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			+5.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 527,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 317,000 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東京メトロ東西線沿線の住宅地域一帯が概ね該当する。需要者の中心は1次取得者層若しくはこれらのエンドユーザーを対象とする不動産業者等である。西葛西駅徒歩圏内の人気エリアで供給は限定的である。コロナ禍で上値は重いが、大きな値下がりは見られていない。土地は1 0 0㎡程度で4，5 0 0万円程度、新築の戸建物件は5，5 0 0万円程度が需要価格の中心。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規模の纏まった画地には共同住宅も見られるが、地域の需要の中心としては戸建であり、敷地規模の大きな戸建住宅も見られるため、収益価格の信頼性は相対的に劣るものと思料する。取引事例比較法においては類似地域等より多数の信頼性のある取引事例を収集し、実証的な比準価格を得た。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、地域の市場動向等を踏まえ、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 標準地番号 江戸川 - 40		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 503,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	503,000					
(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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 503,000 円/㎡				③価格変動形成要因	人口は増加傾向にあったが直近はやや減少。新設住宅着工戸数は対前年比減少。コロナ禍で市場は停滞気味だが値下がり感はない。						
	①－2 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 江戸川 - 40 公示価格 503,000 円/㎡					葛西・西葛西駅から徒歩圏の住宅地域であり自用目的の取引が中心。近隣地域は駅接近性等にも恵まれているため需要は安定的。						
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %					個別的要因に変動はない。						