

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社中央不動産鑑定所 |
| 江戸川(都) - 13 | 東京都 | 区部第12 | 氏名 | 不動産鑑定士 保戸田 藤郎 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 76,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 508,000 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] | 420,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 4 年 6 月 20 日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 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 | 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」 | | | | 地積(㎡) | 151 | 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) | |
| | 1:2.5 | 住宅W2 | 中小規模一般住宅、共同住宅が見られる住宅地域 | 南6m区道 | 水道、ガス、下水 | 西葛西800m | (70,240) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 60m、西 20m、南 20m、北 20m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 7.5m、奥行 約 20m、 | | | 規模 | 150㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特に無い | | 街路 基準方位北6m区道 | 交通 施設 | 西葛西駅南東方800m | 法令 1住居(70,240)準防高度(3種) | |
| | 地域要因の将来予測 | 一般住宅、共同住宅等の建ち並ぶ成熟した住宅地域であるが、地域要因に特段の変動はなく当面は現状を維持するものと予測する。新型コロナ禍の影響が徐々に緩和される中で、地価は底堅いものと思料する。 | | | | | | |
| (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 | 518,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 316,000 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り、特に東京メトロ東西線沿線の住宅地域は代替性が高い。地縁の選好性を有する個人や都心に通勤する会社員層が需要の中心であるが、これらのエンドユーザーを対象とする建売業者等の需要も強い。周辺地域における供給は従来から限定的で、価格水準は区内では比較的高位で安定している。中心価格帯は、敷地規模100㎡程度の新築戸建て総額6,000万円~7,000万円台程度である。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺は戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、自己利用目的の住宅の取引が中心であるため、需要者は収益性よりも住宅地としての居住の快適性・利便性等を重視するものと考えられる。よって、その市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに近時の市場動向も考慮のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | |
| (8)公規価示準格と格しをた | 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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0 | |
| | 江戸川 - 40 | [100.2] | 100 | 100 | [105.0] | 508,000 | | |
| | 公示価格 507,000 円/㎡ | 100 | [105.0] | [100.0] | 100 | | 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 | |
| | - | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] | [] | [] | 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 | |
| (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 503,000 円/㎡ | | | 価格変動形状成因の | 〔一般的要因〕 | ウクライナ情勢等の懸念材料もあるが、新型コロナ禍の影響が徐々に緩和される中で、通常の経済活動に戻りつつある。 | | |
| | - 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 代表標準地 標準地 標準地番号 江戸川 - 40 公示価格 507,000 円/㎡ | | | | | 〔地域要因〕 | 駅徒歩圏の成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られず、周辺地域も含めて一定の需要が認められる地域である。 | |
| | 変動率 | 年間 +1.0% | 半年間 +0.2% | | 〔個別的要因〕 | | 個別的要因に変動はない。 | |