

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖総合不動産鑑定所
江戸川(都) — 15	東京都	区部第1 2	氏名	不動産鑑定士 沖 健信 印

鑑定評価額	35,300,000 円	1㎡当たりの価格	297,000 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]	235,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		江戸川区新堀二丁目1 4 番5 外 「新堀2－1 4－5」				②地積 (㎡)	(119)	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	住宅 W 3	一般住宅、店舗、作業所等が混在する住宅地域	北8 m 区道	水道、ガス、下水	篠崎1.3 km		高度(3種) (その他) (70,300)			
(2)近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 30 m、北 30 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 8 m、奥行 約 15 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位北8 m区道	交通施設	篠崎駅西方1.3 km	法令規制	1 住居 (70,300)準防 高度(3種)	
	⑤地域要因の将来予測	新型コロナウイルスは不動産市場にも影響を及ぼしているものの、近隣地域の土地利用状況が大きく変化することはない、現況利用が均衡したまま推移していくものと思われる。									
(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 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 304,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 211,000 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、都営新宿線篠崎駅を中心に、周辺各線駅を最寄駅とする江戸川区内の混在地を含む住宅地域である。需要者の属性は江戸川区内に居住する個人（主として1次取得者）若しくは建売業者等のほか、区外からの転入者も見られる。土地価格は、需要者の購入意欲が高く、コロナ禍にあっても横ばい程度で推移している。市場での需給の中心となる価格帯は、新築戸建住宅では4, 0 0 0万円から4, 5 0 0万円前後である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅、店舗、作業所等が混在する住宅地域である。自己使用目的での不動産取引が主体となり、地域の賃貸市場においては、標準的な賃料水準が低位に形成されていることに起因して、収益価格は低位に試算された。また収益性より居住の快適性を重視する地域といえる。したがって、市場性を反映し信頼性のある取引事例から求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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	－ 15	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 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 -2.0 補 画地 +2.0 因 行政 -4.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	公示価格		281,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [93.1]	[100.0] 100	296,000		
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	江戸川(都)	－ 20	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 街路 0.0 地 街路 -3.0 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 0.0 要 環境 +7.0 補 画地 +1.0 因 行政 -2.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格		295,000 円/㎡		[99.3] 100	100 [101.0]	100 [98.7]	[100.0] 100	294,000		
(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 297,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 新型コロナウイルスによる緊急事態宣言が解除され、景気の回復も期待される中、先行不透明感から土地価格は概ね横ばい状況にある。					
	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 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 特記すべき変動要因は認められない。コロナ禍においても需要は認められるが、土地価格が上昇するほどの勢いは感じられない。					
	②変動率					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	年間	0.0 %	半年間	%							