

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		江戸川区江戸川一丁目4 2 番 9 「江戸川1 - 6 - 9」					地積 (㎡)	111 ()	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 中専 (60,200) 準防					
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅のほかに駐車場 等が見られる住宅地域		北西6 m 区道	水道、 ガス、 下水	瑞江1.1 km		高度(3種) (その他) 地区計画等 (70,200)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、		奥行 約 12.5 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形					
	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 6 m区道		交通施設	瑞江駅南東方1.1 km 法令 1 中専 (70,200) 準防 高度(3種) 地区計画等 規制					
	地域要因の将来予測		周辺は駐車場などの低利用地も見られる住宅地域であるが、コロナ禍においても特段の変動要因は認められず当分の間は現状維持と予測する。											
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地の 個別的要因	方位 +1.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		306,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格		206,000 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各駅を最寄り駅とする江戸川区内の住宅地域である。特に、瑞江駅を最寄りとする地域は代替性が高い。需要者は都心に通勤する個人及び建売業者が中心である。周辺はスポーツ施設や交通公園なども整備され、生活環境が整いつつあることから需要は堅調である。市場の中心価格帯は土地で3 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で4 0 0 0 万円から4 5 0 0 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		比準価格は、瑞江駅を最寄りとする取引事例に基づき試算されており実証的な価格である。また、収益価格も適切な収支前提に基づき試算されている。周辺地域では自用目的の取引が多く、収益性よりも居住環境、支払い能力を重視した価格形成がなされる傾向にある。従って、本件では市場特性を反映した比準価格を重視し収益価格を関連付け、指定基準地及び周辺公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(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 訳	標 街路	0.0	地 街路	-4.0		
	標準地番号 江戸川 - 59								準 交通	0.0	域 交通	+3.0		
	公示価格		[100.0]	100	100	[101.0]	307,000	化 環境	0.0	要 環境	+7.0			
	331,000 円 / ㎡		100	[104.0]	[104.7]	100		補 画地	+4.0	因 行政	-1.0			
(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 訳	標 街路	0.0	地 街路	+3.0		
	江戸川(都) - 21								準 交通	0.0	域 交通	+2.0		
	前年指定基準地の価格		[101.6]	100	100	[101.0]	302,000		化 環境	0.0	要 環境	+19.0		
	379,000 円 / ㎡		100	[104.0]	[123.8]	100			補 画地	+4.0	因 行政	-1.0		
(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 298,000 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	コロナ禍で市場参加者の二極化傾向は見られるものの、ワクチン接種も進みつつあり、今後の全体の景況感の回復が期待される。							
	- 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						(地 域 要因)	周辺地域の中では比較的駐車場などの低利用地の目立つ住宅地域であるが、特段の変動要因は見られない。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -							(個別的 要因)	代替・競争関係にある他の不動産との優劣、競争力の程度は、普通程度である。個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡													
変動率		年間 0.0 %	半年間 %											