

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) - 19	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 勝田 晴彦 印

鑑定評価額	23,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	330,000 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]	260,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 5 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		江戸川区一之江六丁目 4 1 番 1 6 「一之江 6 - 1 4 - 3」				地積 (㎡)	72 ()	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、アパート等が 建ち並ぶ住宅地域		南東4 m 区道	水道、 ガス、 下水	一之江900 m		高度(2種) (その他) 地区計画等 (70,160)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 40 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 10 m、規模 70 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない 事項		街 基準方位北 4 m区道 路		交通 一之江駅西方900 m 施設	法令 1 中専 (70,160) 準防 高度(2種) 地区計画等			
	地域要因の将来予測	低層住宅地域として熟成しており、特段の地域要因の変動は認められず、当面は現況のまま推移するものと思料する。コロナ禍においても需要は比較的堅調であり地価は横ばいからやや強含み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 +4.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 339,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 203,000 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。区内の都営新宿線沿線は隣接区に比べて相対的な割安感もあり徒歩圏内の住宅需要はコロナ禍においても比較的堅調である。土地は 8 0 ㎡程度で 2 , 5 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 4 , 0 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		共同住宅も散見されるが、低層住宅地として戸建中心の地域が形成されていることから、取引は自用目的が中心となるため、収益価格の信頼性は相対的に劣るものと思料する。取引事例比較法で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、標準地・指定基準地との検討を踏まえ、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 標準地番号 江戸川 - 44		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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 +2.0	
	公示価格 384,000 円 / ㎡		[100.0]	100	100	[104.0]	328,000		準 交通 0.0 域 交通 +6.0	
			100	[105.0]	[115.8]	100			補 画地 +5.0 要 環境 +6.0	
									正 行政 0.0 因 行政 +1.0	
							その他 0.0			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 江戸川(都) - 21		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	標準 街路 0.0 地 街路 +5.0	
	前年指定基準地の価格 379,000 円 / ㎡		[101.6]	100	100	[104.0]	330,000		準 交通 0.0 域 交通 0.0	
			100	[104.0]	[116.6]	100			化 環境 0.0 要 環境 +11.0	
									補 画地 +4.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0			
(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 328,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈一般的 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。				
	- 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〉	一之江・船堀駅から徒歩圏の住宅地域であり自用目的の取引が中心。近隣地域は駅近接性や公共施設等にも恵まれており需要は安定的。				
					〈個別的 要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %							