

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	松本不動産鑑定事務所
江戸川(都) - 20	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 松本 裕

鑑定評価額	29,200,000 円	1㎡当たりの価格	295,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	235,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	江戸川区東小松川二丁目4327番4「東小松川2-13-10」				地積(㎡)	99	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)(70,208)	
	1:1.2	住宅W2	中小規模住宅、アパート等が見られる住宅地域	北西5.2m区道	水道、ガス、下水	船堀1.7km		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 150m、北 70m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 12.5m、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5.2m区道	交通施設	船堀駅北方1.7km	法令 1住居(70,208)準防高度(3種)規制
	地域要因の将来予測	最寄駅からやや離れているものの、低層住宅が多い既成住宅地であり、当面現状で推移するものと予測する。コロナ禍以降、顕在化した負の影響は弱まりつつあり、地価は安定的に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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	301,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	150,000 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北中部の住宅地域。特に鉄道駅(船堀・新小岩)からバス便圏域との代替性が高い。需要者の中心は居住経験又は地縁のある一次取得者、地場に精通する不動産業者。コロナ禍や国際社会分断等による供給制約から建築費は上昇基調にあり、堅調に推移していた住宅需要の動向に先行き不透明感が窺える。区内徒歩圏外の新築戸建完成価格は、平均40~45百万円のレンジで推移している。							
(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、地域特性が類似する東小松川エリアに存する事例を中心に試算しており、自己居住目的の市場価値を適切に反映した説得力の高い価格を求めることができた。一方収益価格は、交通利便性が劣る立地特性を反映し、地価水準に見合う収益性を享受できず、低位に試算された。よって相対的信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、各種経済指標等との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示標準格と格しをた	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 行政 0.0 其他 0.0	
	江戸川 - 37	[100.3]	100	100	[101.0]	295,000		
	公示価格 294,000 円/㎡	100	[101.0]	[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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[]	[]	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	
(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 293,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	直近一年間の区内人口は、減少傾向にある。住宅ローン金利に先高観が窺えるが、現時点で販売減速の兆しは見られない。		
	- 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 江戸川 - 37 公示価格 294,000 円/㎡					〔地域要因〕	特筆すべき変動要因はない。最寄駅からバス便且つ街路整然性にやや欠け、新築戸建の総額帯は上限値に近づきつつある。	
	変動率	年間 +0.7%	半年間 +0.3%		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。総額面での競争力は中程度である。	