

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	瀬崎不動産鑑定事務所
江戸川(都) - 21	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 瀬崎 幹久 印

鑑定評価額	35,400,000 円	1㎡当たりの価格	385,000 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] 路線価又は倍率	310,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月21日	(5)価格の種類	正常価格		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		江戸川区船堀七丁目1437番2 船堀7-5-17				②地積(㎡)	92	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 中専(60,150)準防			
	1:2	住宅W3	一般住宅、小規模作業所等が混在する住宅地域	南東9.1 m区道	水道、ガス、下水	船堀920 m		高度(2種最高16m)(その他) (70,150)			
(2)近隣地域	①範囲	東 75 m、西 100 m、南 100 m、北 60 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 12.5 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北9.1m区道	交通施設	船堀駅南東方920 m		法令規制	1 中専(70,150)準防 高度(2種最高16m)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、小規模作業所等が混在する住宅地域であり、特段の変動要因は認められず、しばらくは現状を維持していくものと予測する。									
(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 396,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 230,000 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各駅から徒歩圏内の住宅地域である。需要者の中心は、江戸川区及び隣接する区、市に居住するファミリー世帯、規模に応じて不動産業者による戸建分譲やマンション開発も見受けられる。新型コロナウイルス感染症の影響により市場の動きに鈍さが認められるが、「船堀」駅から徒歩圏内にある住宅地域であり、需給は概ね安定的である。市場の中心価格帯は、土地が3500万円前後、新築戸建で5000万円前後である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が多く占める地域にあり、「船堀」駅から徒歩圏の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集し採用することで説得力のある比準価格を得た。一方、近隣地域周辺には賃貸物件としての共同住宅も見られるが、収益物件としての取引は少なく、得られた収益価格の説得力は相対的に劣るものと判断する。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	①代表標準地 標準地番号 江戸川	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 385,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	385,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 379,000 円/㎡			③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	江戸川区内の人口はこの1年間で減少しており、景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にある。					
	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 江戸川 - 25 公示価格 385,000 円/㎡				〔地域要因〕	地域要因に特段の変動要因は見られない。需要に比べ供給は少ないが、比較的安定的に推移している。					
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +1.6 %	半年間 0.0 %								