

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	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

鑑定評価額	36,100,000 円	1㎡当たりの価格	392,000 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]	310,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 19 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	江戸川区船堀七丁目1437番2「船堀7-5-17」				地積(㎡)	92	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(60,150)準防高度(2種最高16m)(その他)	
	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9.1m区道	水道、ガス、下水	船堀920m	(70,150)	
(2)近隣地域	範囲	東 75m、西 100m、南 100m、北 60m			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 特になし		街 基準方位北 9.1m区道	交通 船堀駅南東方920m	法令 1 中専(70,150)準防高度(2種最高16m)		
	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 403,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 233,000 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が和らぐ中で、「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、新築戸建て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実証的な比準価格が得られた。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、収益性より居住の快適性を重視する当該地域においては、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のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	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 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 +4.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	江戸川 - 25	[100.5]	100	100	[104.0]	392,000		
	公示価格 390,000 円/㎡	100	[104.0]	[100.0]	100			
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 +4.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	-	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	100	[]	[]	100			
(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		価格変動形状要因	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が和らぐ中で、持ち直しの動きがみられる。			
	継続 新規	前年標準価格 385,000 円/㎡						
	- 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	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。			
	代表標準地 標準地	時点修正		個別的要因	個別的要因に変動はない。			
	江戸川 - 25	[]						
	公示価格 390,000 円/㎡	100	[]					
	変動率	年間 +1.8%	半年間 +0.5%					