

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]	260,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		江戸川区南篠崎町一丁目37番3 南篠崎町1-28-3					地積 (㎡)	117 ()	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		
	1:2	住宅 W3	低層住宅、事業所等が混在する住宅地域		南西8m 区道		水道、 ガス、 下水	瑞江1.2km			高度(2種最高16m) (その他) (70,150)		
(2) 近隣地域	範囲		東 80m、西 60m、南 70m、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 15m、規模 120㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業施行予定区域内のため、都市計画法53条の適用を受ける。		街路	基準方位北8m区道	交通施設	瑞江駅北東方1.2km		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		近隣地域周辺では、戸建開発分譲が活発に行われており、閑静な住宅地として熟成過程にある。最寄駅からやや距離があるものの、住環境は総じて良好であり割安感がある。よって地価は堅調に推移するものと予測する。										
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因	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 338,000 円/㎡									
		収益還元法		収益価格 180,000 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中部の住宅地域。特に都営新宿線の鉄道駅(瑞江・篠崎)から徒歩圏との代替性が高い。需要者の中心は都内勤務のサラリーマン、居住経験のある一次取得者及び戸建開発等の不動産分譲業者。コロナ禍以降、不動産市場は先行き不透明感が強まっているが、割安感がある徒歩圏エリアの引き合いは底堅い。評価時点で把握可能な諸データを前提とすると、都営新宿線徒歩圏の新築戸建成約価格は、平均45～50百万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、代替性が高い南篠崎町エリアに存し且つ交通接近条件が類似する事例を重視し試算しており、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、最寄駅からやや離れた立地特性を反映し、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、指定基準地との検討等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 0.0			
	標準地番号 江戸川 - 33								準 交通 0.0	域 交通 +5.0			
価と 格し をた	公示価格		[100.0]	100	100	[104.0]	332,000	補 環境 0.0	要 環境 0.0				
	349,000 円/㎡		100	[104.0]	[105.0]	100		正 画地 +4.0	因 行政 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 訳	標 街路 0.0	地 街路 +1.0			
	江戸川(都) - 21								準 交通 0.0	域 交通 +3.0			
	前年指定基準地の価格		[101.6]	100	100	[104.0]	331,000	補 環境 0.0	要 環境 +12.0				
	379,000 円/㎡		100	[104.0]	[116.5]	100		正 画地 +4.0	因 行政 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 326,000 円/㎡			価 変 格 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。新型コロナ禍以降、不動産市場は先行き不透明感が強まり、地価は多極化傾向にある。							
	- 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)	瑞江駅からやや離れているものの、街区街並みは整然としている。近隣地域周辺では、複数の戸建分譲事業が散見される。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。総額面での競争力では中以下である。					
	公示価格 円/㎡												
	変動率	年間 +1.5 %	半年間 %										