

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) - 25	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 松本 裕 印

鑑定評価額	47,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	420,000 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]	340,000 円 / ㎡
(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		江戸川区北葛西四丁目 2 0 番 1 0 北葛西 4 - 2 0 - 1 3				地積 (㎡)	112 ()	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			
	1 : 1.5	住宅 W 2	低層住宅を中心に事業所等が混在する住宅地域		南西 6 m 区道	水道、 ガス、 下水	西葛西 1.3 km			高度 (3 種) (その他) (70,240)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 50 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 9 m、奥行 約 12 m、		規模		110 ㎡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 6 m 区道	交通施設	西葛西駅北東方 1.3 km		法令規制	1 住居 (70,240) 準防 高度 (3 種)		
	地域要因の将来予測	特筆すべき地域特性の変動要因はなく、当面現状で推移するものと予測する。コロナ禍以降、業者を中心に弱含み感が強まりつつあるが、東西線沿線では割安感がある。よって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 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 430,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 219,000 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南部の住宅地域。特に東西線北方エリア徒歩圏限界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、買替層及び地場に精通する不動産業者。コロナ禍以降、不動産市場は先行き不透明感が強まっており、駅からやや離れるエリアの上値は重い。評価時点で把握可能な諸データを前提とすると、東西線徒歩圏の新築戸建成約価格は、平均 5 0 ～ 5 5 百万円のレンジで推移し、概ね横這い傾向を維持している。											
(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、代替性が高い葛西橋通り以北エリアの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、住環境が総じて良好であるものの交通接近条件がやや劣るため、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 訳	標準	街路 0.0	地域	街路 0.0	
	標準地番号 江戸川 - 7								標準	交通 0.0	地域	交通 +4.0	
	公示価格 412,000 円 / ㎡		[100.0]	100	100	[104.0]			補画地 0.0	要因	環境 -2.0		
			100	[100.0]	[101.9]	100			正行政 0.0	その他	行政 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 江戸川(都) - 13		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	地域	街路 0.0	
									標準	交通 0.0	地域	交通 +5.0	
	前年指定基準地の価格 503,000 円 / ㎡		[100.0]	100	100	[104.0]			補画地 +5.0	要因	環境 +13.0		
			100	[105.0]	[118.7]	100			正行政 0.0	その他	行政 0.0		
(10) 対年ら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 420,000 円 / ㎡			価格変動状況 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -					〈地域要因〉	西葛西駅から徒歩圏限界域にあるものの、街区街並みは整然としており住環境は良好である。特筆すべき地域要因の変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡						〈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。					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %										