

|             |     |         |     |               |
|-------------|-----|---------|-----|---------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名  | 業者名 | 不動産鑑定サロン      |
| 江戸川(都) - 28 | 東京都 | 区部第 1 2 | 氏名  | 不動産鑑定士 森田 元 印 |

|       |              |                         |                            |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 44,500,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 307,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|

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 5 日 | (6)路線価  | [令和 3 年1月] | 245,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 3 年 6 月 21 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                                                                                                                                                                                                   |                             | 江戸川区松江四丁目 5 6 2 4 番 1<br>「松江 4 - 2 2 - 1 3」                                                         |                               |                                                                        |                                                                     | 地積 (㎡)                 | 145                    | 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         |                        | 準工 (60,200) 準防         |  |
|                            | 1 : 3                                                                                                                                                                                                              | 事務所兼共同住宅 S 4                | 小規模工場、共同住宅等が見られる混在住宅地域                                                                              |                               | 南東 7.3 m 区道                                                            | 水道、ガス、下水                                                            | 船堀 1 km                |                        | 高度 (2種) (その他) (70,200) |  |
| (2)近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                 | 東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 40 m |                                                                                                     |                               |                                                                        | 標準的使用                                                               | 低層住宅地                  |                        |                        |  |
|                            | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                          |                             | 間口 約 7 m、奥行 約 20 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形                                                                |                               |                                                                        |                                                                     |                        |                        |                        |  |
|                            | 地域的特性                                                                                                                                                                                                              | 特記事項 特にない                   |                                                                                                     | 街路 基準方位北側に接面する幅員 7.3 m 区道が標準的 | 交通施設                                                                   | 都営新宿線船堀駅北東 1 km                                                     | 法令規制                   | 準工 (70,200) 準防 高度 (2種) |                        |  |
|                            | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                          |                             | 一般住宅のほか小規模工場、共同住宅等が混在する既成市街地で、用途的には格別の変動要因はない。船堀駅から徒歩圏に位置するため、地価は新型コロナの影響もあまり受けず引き続き底堅く維持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 330,000 円 / ㎡          |                                                                                                     |                               |                                                                        |                                                                     |                        |                        |                        |  |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                              | 収益価格 189,000 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                   | 同一需給圏は都営新宿線の各駅を最寄り駅とする徒歩圏に位置する住宅地域で、バス便も活用できる地域。需要者の中心は地元で地縁的選好性を有する自用の住宅を求める個人か、隣接市区の買い替え層あるいは販売目的の中小不動産業者である。市場の中心価格帯は戸建て向き土地総額で 3 千万円台。新築建物付の建売で 4 千万～ 5 千万円前後である。都心への利便性も比較的良く、新型コロナの影響もあまり受けず地価は底堅く維持している。    |                             |                                                                                                     |                               |                                                                        |                                                                     |                        |                        |                        |  |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域を含めた都営新宿線各駅の住宅地域では、貸家による収益確保よりも自用の住宅地等を求める需要が中心で、対象基準地上に賃貸住宅を想定した収益価格より、類似地域から実際の取引事例を多数収集し比準して求めた取引事例比較法による試算価格の方が数段精度は高く、規範性も高い。収益価格に比較し比準価格が大きく上回るが、取引実態を現す比準価格を重視し、指定基準地及び標準地との動向・均衡も考慮し、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             | □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 街路 -1.0              |  |
|                            | 標準地番号 江戸川 - 51                                                                                                                                                                                                     |                             |                                                                                                     |                               |                                                                        |                                                                     |                        | 準 交通 0.0               | 域 交通 -8.0              |  |
|                            | 公示価格 291,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                 | [100.0]                     | 100                                                                                                 | 100                           | [104.0]                                                                | 307,000                                                             |                        | 化 環境 0.0               | 要 環境 +3.0              |  |
|                            |                                                                                                                                                                                                                    | 100                         | [102.0]                                                                                             | [ 96.6]                       | 100                                                                    |                                                                     |                        | 補 画地 +2.0              | 因 行政 +3.0              |  |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号 江戸川 (都) - 20                                                                                                                                                                                               | 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 街路 -2.0              |  |
|                            | 前年指定基準地の価格 295,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                           | [ 99.3]                     | 100                                                                                                 | 100                           | [104.0]                                                                | 307,000                                                             |                        | 準 交通 0.0               | 域 交通 -6.0              |  |
|                            |                                                                                                                                                                                                                    | 100                         | [101.0]                                                                                             | [ 98.1]                       | 100                                                                    |                                                                     |                        | 補 画地 +1.0              | 因 行政 0.0               |  |
|                            |                                                                                                                                                                                                                    |                             |                                                                                                     |                               |                                                                        |                                                                     |                        | 正 行政 0.0               | その他 0.0                |  |
| (10)対年対象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 307,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                    |                             |                                                                                                     | 価格変動形成要因の                     | 〈一般的要因〉<br>新型コロナ感染症拡大の影響により令和 2 年半ば頃までは穏やかな下落傾向にあったが、その後はほぼ安定的に推移している。 |                                                                     |                        |                        |                        |  |
|                            | - 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                        |                             |                                                                                                     |                               |                                                                        | 〈地域要因〉<br>最寄り駅から徒歩圏に位置する混在地域で、割安感、利便性もあり、地価は新型コロナの影響もあまり受けずほぼ横ばい傾向。 |                        |                        |                        |  |
|                            | 変動率 年間 0.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                 |                             |                                                                                                     |                               |                                                                        |                                                                     | 〈個別的要因〉<br>格別の変動要因はない。 |                        |                        |  |
|                            |                                                                                                                                                                                                                    |                             |                                                                                                     |                               |                                                                        |                                                                     |                        |                        |                        |  |