

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	不動産鑑定サロン
江戸川(都) - 28	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 森田 元

鑑定評価額	45,100,000 円	1㎡当たりの価格	311,000 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 5日	(6)路線価	[令和 4年1月]	245,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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
(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5624番1「松江4-22-13」				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)準防高度(2種)(その他)(70,200)		
	1:3	事務所兼共同住宅S4	小規模工場、共同住宅等が見られる混在住宅地域	南東7.3m区道	水道、ガス、下水	船堀1km			
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 40m、南 50m、北 40m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 7m、奥行 約 20m、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7.3m区道が標準的	交通施設	都営新宿線船堀駅北東方1km	法令準工(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	217,000 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、隣接市区から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3千万円前後、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)公規価示準格と格しをた	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 -8.0 要 環境 +3.0 因 行政 +3.0 其他 0.0
	江戸川	- 51					311,000		
	公示価格		[101.0]	100	100	[104.0]			
	292,000 円/㎡		100	[102.0]	[96.6]	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 -6.0 要 環境 +6.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	江戸川(都)	- 20							
	前年指定基準地の価格	[100.7]	100	100	[104.0]	311,000			
	293,000 円/㎡	100	[101.0]	[97.6]	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	要因	要因	要因	
	継続 新規 前年標準価格 307,000 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								
	代表標準地	標準地							
	標準地番号	-							
	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間 +1.3 %	半年間 %						
	<p>〔一般的要因〕 新型コロナ感染の影響も穏やかになり、地価は持ち直しほぼ安定的に推移している。</p> <p>〔地域要因〕 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から回復し堅調に推移している。</p> <p>〔個別的要因〕 格別の変動要因はない。</p>								