

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	和久不動産鑑定
江戸川(都) 5 - 5	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 和久 裕司

鑑定評価額	110,000,000 円	1㎡当たりの価格	473,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[令和 6年1月]	370,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 26 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					

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		江戸川区中央一丁目1370番2 「中央1-3-4」				地積 (㎡)	233 ()	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		商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)			
	1:1.5	診療所兼店舗 S 5	中層店舗付事務所ビル等 が建ち並ぶ商業地域		西18 m 国道	水道、 ガス、 下水	新小岩1.6 km					
(2)近隣地域	範囲	東 10 m、西 40 m、南 170 m、北 60 m				標準的使用	中層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 20 m、規模		260 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	18 m 国道	交通施設	新小岩駅南東方1.6 km		法令規制	商業 (100,400) 防火	
	地域要因の将来予測	千葉街道沿いの、店舗、営業所、事業所、診療所、マンション等が建ち並ぶ路線商業地域であり、地域に特段の変動要因は認められず、今後も現状のまま推移するものと予測される。										
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 489,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 377,000 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・葛飾区及びその隣接市区内の幹線道路沿いの路線商業地域を中心とする地域である。主な需要者は、事業者、企業、不動産業者、デベロッパー、投資家等である。公的施設等が近接し、幹線道路沿いで利便性が高く、背後の居住環境は整備され、マンション開発も多く、需要は堅調である。中心となる取引価格帯は、取引件数が少なく、業種、業態、利用形態、画地規模等により価格水準にかなりの幅が生じるため、中心価格帯の把握は難しい。											
(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、江戸川区内の街路条件の良好な道路沿いの商業地域の現下の実勢を反映した取引事例から試算されており実証的である。一方収益価格は、収益性に着目する需要者サイドの試算価格と言えるが、査定の段階で想定要素が多く流動的であり規範性がやや劣る。よって、市場性を反映している比準価格が説得力に優ると判断し、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +17.0 要 環境 -6.0 因 行政 0.0 その他 0.0			
	標準地番号	江戸川 5 - 13										
	公示価格	512,000 円/㎡	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [111.1]	100 100	477,000					
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -4.0 域 交通 -5.0 要 環境 -7.0 因 行政 -5.0 その他 0.0			
	江戸川(都) 5 - 8											
	前年指定基準地の価格	362,000 円/㎡	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [80.6]	100 100	472,000					
(10)対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 449,000 円/㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	景気の緩やかな回復が見られる中、円安や物価上昇、中国経済の先行き懸念、中東地域等をめぐる情勢等下振れリスクも認められる。						
	- 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	-										
	公示価格		円/㎡		地域要因	幹線道路沿いの路線商業地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。						
	変動率	年間 +5.3 %	半年間 %									
					個別的要因	個別的要因に変動はない。						