

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東洋不動産株式会社
江戸川(都) 5 - 12	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 中川 太知

鑑定評価額	79,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	355,000 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 5 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	270,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 12 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		江戸川区新堀一丁目 4 2 番 1 「新堀 1 - 4 2 - 1」				地積 (㎡)	223 ()	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 (60,400) 防火	
	1.2 : 1	店舗兼共同住宅 R C 6	沿道型店舗、共同住宅等 が建ち並ぶ路線商業地域		南25 m 国道、 西側道	水道、 ガス、 下水	篠崎1.4 km		(その他) (80,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 0 m、北 20 m				標準的使用	高層店舗付共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 14 m、		規模		250 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 2 5 m国道		交通	篠崎駅西方1.4 km		法令	準工 (70,400) 防火
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域で、地域要因に特段の変動はないことから、当面は現状の環境で推移すると予測する。地価水準は、幹線道路沿いの事業、店舗用地として安定した需要が見込め、堅調に推移している。								
(3) 最有効使用の判定		高層店舗付共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 369,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 222,000 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及び周辺区の商業地域である。主な需要者は、事業所・倉庫などの実需要、沿道型商業施設、賃貸マンション開発目的の不動産会社、投資家等が考えられる。幹線道路沿いの土地は既に利用が進んでおり、新規供給は少ない。交通量の多い京葉道路沿いで、高速道路へのアクセスも良好であり、一定の需要が見込める。土地の取引価格帯は、立地、画地条件、規模などにより幅があるが、1 ㎡当たり 2 5 ～ 4 0 万円程度が多い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		同一需給圏では、事業、開発、投資目的で不動産取引が行われており、本件では同一需給圏で成約した対象基準地と競合・代替関係にある取引事例により規範性の高い比準価格が得られた。一方、対象基準地は賃貸物件用地としては小規模であり、収益価格は低位に試算された。よって、相対的規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0
	標準地番号	江戸川 5 - 16							準 交通 0.0	域 交通 +17.0
	公示価格	337,000 円 / ㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[103.0] 100	354,000		化 環境 0.0	要 環境 -5.0
(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	補 画地 0.0	因 行政 -10.0
	江戸川(都) 5 - 8								正 行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	362,000 円 / ㎡	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [110.8]	[103.0] 100	353,000		その他 0.0	
(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 334,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	江戸川区の人口は直近 1 年では増加した。国内景気の回復及び低金利を背景に事業用不動産市場は堅調に推移している。				
	- 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				〔地域要因〕	京葉道路沿いの路線商業地域で、地域要因に大きな変動はない。一定の需要のある地域で、需給関係は安定している。				
	代表標準地	標準地			〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	-								
	公示価格	円 / ㎡								
	変動率	年間 +6.3 %	半年間 %							