

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社荒川事務所
江戸川(都) 5 - 8	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 荒川 真司

鑑定評価額	26,200,000 円	1㎡当たりの価格	380,000 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]	295,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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		江戸川区中央二丁目 1 0 8 5 番 4 「中央 2 - 1 5 - 1 2 」				地積 (㎡)	(69)	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		近商 (80,300) 準防 高度(3種) (その他) (90,300)			
	1 : 2	店舗兼共同住宅 S 3	小規模の店舗併用住宅等 が建ち並ぶ近隣商業地域		東10.9 m 区道	水道、 ガス、 下水	新小岩2.2 km					
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 40 m、北 70 m		標準的使用	3 階程度の店舗併用住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 12 m、		規模 70 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 1 0 . 9 m区道	交通	新小岩駅南東方2.2 km		法令	近商 (90,300) 準防 高度(3種)			
		事項		路	施設			規制				
	地域要因の将来予測	店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域で格別の変動要因はなく、当面は現状維持と予測する。地価水準は、背後地の住宅需要が底堅く、緩やかな上昇傾向が続くものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	3 階程度の店舗併用住宅地					(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 390,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 233,000 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、江戸川区内の近隣商業地域もしくは普通商業地域である。需要者の中心は、自用の店舗もしくは店舗併用住宅等として使用する個人等であるが、居住目的の個人も少なからず存在する。緩やかな景気の回復や低金利政策の維持により、商業地の不動産需要は高まっている。市場の中心価格帯は、取引によりばらつきはあるが、土地の単価で 1 ㎡当たり 3 0 万円～ 4 0 万円台である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	江戸川区内の近隣商業地域及び普通商業地域において、多数の信頼性のある取引事例を収集し得た。一方、基準地の存する地域は、繁華性が比較的低く、賃料水準が低めに抑えられている。さらに収益還元法の適用には想定事項が多く、収益価格はやや信頼性に欠けると判断せざるを得ない。従って、規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号								準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	江戸川	5 - 6							化 環境 0.0	要 環境 0.0		
	公示価格		[102.2]	100	100	[100.0]	380,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0			
	372,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[100.0]	100		正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(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	標 街路 0.0	地 街路 0.0		
		-							準 交通 0.0	域 交通 0.0		
									化 環境 0.0	要 環境 0.0		
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		補 画地 0.0	因 行政 0.0			
	円 / ㎡		100	[]	[]	100		正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価付 地格の 等の 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 362,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	江戸川区の人口は増加傾向であるが高齢化も進んでいる。各種政策の効果もあって、緩やかに景気は回復している。						
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 江戸川 5 - 6					〔 地 域 要 因 〕	小規模の店舗併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、住宅への用途変更も散見される。地価は上昇傾向が続いている。					
	公示価格 372,000 円 / ㎡						〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 +2.2 %									