

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	117,000,000 円	1㎡当たりの価格	503,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[令和 7年1月]	390,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 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 特にない		街 1 8 m国道		交通	新小岩駅南東方1.6 km		法令	商業 (100,400) 防火			
		事項		路		施設			規制				
	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、地域要因に特段の変動は認められず、今後も現状の地域的特性を維持しながら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 518,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 411,000 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の幹線道路及び準幹線道路沿いの路線商業地域である。主な需要者は、事業者、不動産業者、デベロッパー、投資家等である。本件地域は、最寄駅から離れているものの、幹線道路沿いで、公的施設等が近接し、背後の居住環境は整備され、マンション開発にも適しており需要は堅調である。取引件数は少なく、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、江戸川区及び葛飾区内の街路条件の良好な道路沿いの商業性の強い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。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やや規範性が劣る。よって、市場性を反映している比準価格が説得力が強いと判断し、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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標 街路	0.0	地 街路	+1.0	
	標準地番号	江戸川	5 - 13						準 交通	0.0	域 交通	+17.0	
	公示価格	565,000 円/㎡	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [118.2]	[100.0] 100	503,000		化 環境	0.0	要 環境	0.0	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	江戸川(都)	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	-4.0	
	前年指定基準地の価格	380,000 円/㎡	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [78.8]	[100.0] 100	499,000		準 交通	0.0	域 交通	-5.0	
									補 環境	0.0	要 環境	-9.0	
(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 473,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	景気が緩やかに回復している中、物価上昇による個人消費の減少の懸念や米国の通商政策の影響による景気の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												〔 地 域 要 因 〕
	代表標準地 標準地 標準地番号												
	公示価格 円/㎡				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間 +6.3 %	半年間 %										