

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央不動産鑑定所
江戸川(都)5-1	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 保戸田 藤郎 印

鑑定評価額	46,200,000 円	1㎡当たりの価格	486,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月5日	(6)路線価	[令和3年1月]	380,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月20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		江戸川区北小岩六丁目4 8 8 番 1 9 「北小岩 6 - 1 2 - 9」				地積 (㎡)	95 ()	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					
	1 : 1.5	店舗兼共同住宅 S 4	中低層の小売店舗等が建 ち並ぶ商業地域		東8 m 区道	水道、 ガス、 下水	京成小岩80 m		(その他) (100,400)					
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 20 m、北 70 m			標準的使用	中低層店舗・店舗兼共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12.5 m、			規模		100 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 8 m区道		交通	京成小岩駅北東方80 m		法令	商業 (100,400) 防火				
		事項		路		施設			規制					
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(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 504,000 円 / ㎡										
			収益還元法	収益価格 330,000 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		同一需給圏は区内北部及び隣接する葛飾区南部の鉄道駅周辺の商業地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する個人事業者のほか自社ビル建築目的の法人等も想定される。駅接近性に優れる立地で希少性は高く、新型コロナ禍による巣ごもり需要を取り込めるテイクアウト専用店舗など多様な用途での利用が可能である。小規模な画地が多く投資目的の取引は少ないが、取引においては個別の事情が強く反映される傾向あり、中心価格帯の把握は困難である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		対象基準地は京成小岩駅への接近性に優れるものの投資用不動産の取引は少なく、繁華性はそれほど高くないため収益価格はやや低位に試算された。自用店舗等の建築目的での取得がメインになるものと考えられ、当該需要者は周辺の土地取引動向を重視して行動するものと考えられる。従って、本件においては周辺の商業地の取引動向を反映した比準価格を標準とし収益価格を比較考量して、標準地・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 示準格 価とし 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 +1.0				
	標準地番号								準 交通 0.0	域 交通 -8.0				
	江戸川 5 - 11								化 環境 0.0	要 環境 -10.0				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	公示価格		[100.0]	100	100	[100.0]	488,000	補 正	画地 0.0	因 行政 0.0				
	408,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[83.6]	100			行政 0.0	その他 0.0				
									その他 0.0					
	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 +6.0		
	江戸川(都) 5 - 4										準 交通 0.0	域 交通 -5.0		
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等 前か	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[100.0]	485,000	補 正	画地 0.0	因 行政 0.0				
	665,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[137.0]	100			行政 0.0	その他 0.0				
									その他 0.0					
	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 486,000 円 / ㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 〉	景気の先行きは不透明ながらも、ワクチン接種が始まり、新型コロナ禍による市場の停滞から脱しつつある。									
	- 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 〉	駅前の商業地域であるが、地域要因に特段の変化は見られない。									
変動率 年間 0.0 % 半年間 %								〈 個別的 〉	個別的要因に変動はない。					