

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綿引不動産鑑定事務所
江戸川(都)5-5	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 綿引 信孝 印

鑑定評価額	99,700,000 円	1㎡当たりの価格	428,000 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4日	(6)路線価	[令和3年1月]	340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月22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			
	1:1.5	診療所兼店舗S5	中層店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		西18m国道	水道、ガス、下水	新小岩1.6km			(その他) (100,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東 10m、西 40m、南 170m、北 60m				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 13m、奥行 約 20m、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	18m国道		交通施設	新小岩駅南東方1.6km		法令規制	商業(100,400)防火
	地域要因の将来予測		店舗、営業所、事業所、病院、マンション等が建ち並ぶ路線商業地域である。格別な変動要因は見られず、今後も現状のまま推移すると予測される。地価水準は、依然新型コロナウイルスの影響により先行き不透明となっている。										
(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 444,000 円/㎡										
		収益還元法	収益価格 306,000 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、葛飾区等の幹線道路を中心とする路線商業地域である。中心となる需要者は小売、飲食、医療自営業者、大中小企業者、収益獲得目的共同住宅経営者、投資家等。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需要もあり、需要は多様化し高い。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		当該地域は、店舗、マンション等の存する路線商業地域である。試算収益価格の収益性は低く、取引価格指標と成り得る価格水準になっていない。又見積り要素も含み客観性に欠け収益価格の規範性は低い。よって、本来本件では商業地であるため収益価格を重視すべきであるが、市場で形成された実証的で規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺地価動向や地価公示価格等を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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	標準街路	0.0	地域	街路	+1.0
	標準地番号 江戸川 5 - 13								標準交通	0.0	域	交通	+17.0
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格 447,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.2]	[100.0] 100	425,000	内訳	標準環境	0.0	要	環境	-11.0
									補画地	0.0	因	行政	0.0
									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討地格の等前か	指定基準地番号 江戸川(都) 5 - 8		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	標準街路	0.0	地域	街路	-4.0
									標準交通	0.0	域	交通	-5.0
									標準環境	0.0	要	環境	-6.0
									補画地	0.0	因	行政	-5.0
		前年指定基準地の価格 350,000 円/㎡		[98.9] 100	100 [100.0]	100 [81.4]	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討地格の等前か		- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 430,000 円/㎡ - 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/㎡ 変動率 年間 -0.5 % 半年間 %			価格変動状況要因の	(一般的要因)	江戸川区の地価水準は、新型コロナウイルスの影響で横ばい、下落傾向で依然先行き不透明。高齢化はやや進行。						
						(地域要因)	幹線道路沿いの路線商業地域で地域要因に格別な変動要因は見られない。需要は多様化し、需給は安定している。						
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。						