

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 印

鑑定評価額	70,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	317,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	245,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 23 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		江戸川区新堀一丁目 4 2 番 1 外 「新堀 1 - 4 2 - 1」				地積 (㎡)	222 ()	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	特記事項 特にない		街路 2 5 m国道		交通施設	篠崎駅西方1.4 km		法令 準工 (70,400) 防火	
	地域要因の将来予測	利用の進んだ商業地域で、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。価格は概ね横ばい傾向で推移している。先行きは、厳しい経済情勢のなか不透明な状況が続くと予測する。								
(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 330,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 219,000 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。幹線道路沿いで高速 I C の利用もしやすく、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 標準地番号 江戸川 5 - 16	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +17.0 要 環境 -6.0 因 行政 -10.0 其他 0.0		
	公示価格 305,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	[103.0] 100	317,000				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -5.0 域 交通 -7.0 要 環境 +35.0 因 行政 -5.0 其他 0.0		
	前年指定基準地の価格 350,000 円 / ㎡	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [113.3]	[103.0] 100	315,000				
(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 317,000 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 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	江戸川区の人口は直近 1 年では減少している。新型コロナの影響により、今後の不動産市況は不透明な状況にある。				
					〔地域 要因〕	利用の進んだ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。				
					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。				
変動率 年間 0.0 % 半年間 %										