

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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12	氏名	不動産鑑定士 中川 太知

鑑定評価額	71,500,000 円	1㎡当たりの価格	322,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	250,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 16 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42番1外「新堀1-42-1」				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(その他)	
	1.2:1	店舗兼共同住宅 RC6	沿道型店舗、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	南25m 国道、西側道	水道、ガス、下水	篠崎1.4km	(80,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 80m、南 0m、北 20m			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 18m、奥行 約 14m、			規模	250㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	2.5m国道	交通施設	篠崎駅西方1.4km	法令 準工(70,400) 防火
(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		335,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		223,000 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。交通量の多い京葉道路沿いで、高速道路へのアクセスも良好であり、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25～40万円程度が多い。							
(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) 公規価示標準価格と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 交通 +17.0 環境 -6.0 行政 -10.0 其他 0.0
	江戸川 5 - 16	[100.7]	100	100	[103.0]	322,000		
(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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -5.0 交通 -7.0 環境 +34.0 行政 -5.0 其他 0.0
江戸川(都) 5 - 8	[101.4]	100	100	[103.0]	321,000			
(10) 対年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/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	江戸川区の人口は微減傾向にある。新型コロナによる不安定な経済情勢であるが、低金利を背景に事業、投資用不動産市場は堅調。			
	- 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/㎡				個別的要因	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。		
変動率 年間 +1.6 % 半年間 %								