

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社	
江戸川(都) 9 - 1	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 高山 博好	印
鑑定評価額	785,000,000 円		1㎡当たりの価格	357,000 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]	280,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 18 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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		江戸川区臨海町三丁目 6 番 2 5 「臨海町 3 - 6 - 3」					地積 (㎡)	2,200 ()		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 (60,300) 防火				
	1 : 1.5	事務所兼倉庫 S 3		大規模倉庫、配送センター等が建ち並ぶ工業地域		南東40 m 都道、 北側道		水道、 ガス、 下水	葛西臨海公園1.2 km		高度(最低7m) (その他) 流通業務地区 (80,300)				
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m					標準の使用	中低層の事務所兼倉庫地							
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、		奥行 約 70 m、		規模		2,000 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 4 0 m 都道		交通施設	葛西臨海公園駅北東方 1.2 km		法令 準工 (70,300) 防火 高度(最低7m) 流通業務地区	規制				
	地域要因の将来予測		周辺は幹線道路沿いの流通業務地域であり、コロナ禍においても特段の変動要因は認められず当分の間は現状維持と予測する。												
(3) 最も有効使用の判定		中低層の事務所兼倉庫地						(4) 対象基準地の 個別的な 要因	角地 +5.0						
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 370,000 円 / ㎡											
		収益還元法		収益価格 266,000 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、江戸川区及びその周辺の城東地域の区部及び千葉県西北部の工業地域である。需要者の中心は、倉庫業者、運送業者、及び自用の倉庫、配送所、工場を求める事業法人に加え、これらの物件を開発するデベロッパーや投資会社などである。需要特性から、まとまった規模の土地への需要が高く、敷地規模や道路付けによって単価に幅があるが、用途の多様性のある大きめの土地は 1 ㎡あたり 3 0 万円から 5 0 万円程度が需要の中心価格帯となる。													
(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、工業立地特性のある地域に存する規範性の高い事例を収集して試算されている。収益還元法も適切な収支前提に基づき試算されているが、対象地の規模では、マルチテナントを想定できず、建物及び賃料の個別性が強いいため想定要素が多くならざるを得ない。したがって、本件では市場特性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。													
(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	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
	標準地番号 江戸川 9 - 4		[101.6] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	357,000		補 正						
(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 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			補 正						
(10) 対年 象標 の基 準格 準価 額討 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 円 / ㎡			価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	コロナ禍においても物流用地の需要は旺盛で、倉庫適地の不動産は、 需要が供給を上回る状況が続いている。									
	- 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 江戸川 9 - 4 公示価格 351,000 円 / ㎡					(地域 要因)	イーコマースの進展により、近隣配送施設用地としての需要は厚く、 特に 2 3 区内の周囲に住宅のない事業用地は希少性が高い。								
	変動率 年間 % 半年間 +1.7 %						(個別的 要因)	個別的な要因に変動はない。							