

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 江戸川（都） 9 - 1, 東京都, 区部第 1 2, 氏名, 不動産鑑定士 高山 博好

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 814,000,000 円, 1 m²当たりの価格, 370,000 円 / m²

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 5 日, (6)路線価, [令和 4 年1月] 285,000 円 / m², 倍. Row 2: (2)実地調査日, 令和 4 年 6 月 20 日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別. Row 3: (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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「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 (m²) (2,200), 法令上の規制等 (準工 (60,300) 防火 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, 標準的使用, 中低層の事務所兼倉庫地. (3) 最有効使用の判定: 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 410,000 円 / m², 収益還元法, 収益価格 326,000 円 / m², 原価法, 積算価格 / 円 / m², 開発法, 開発法による価格 / 円 / m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、都心から半径 1 0 Km 程度の圏内にある物流を中心とする事業適地の工業地域である。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 m²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、物流用地としての利用を含む事業適地の規範性の高い事例を収集して試算されており、また、収益還元法も適切な収支前提に基づき試算されている。対象地の規模では、マルチテナントを想定できず、建物及び賃料の個性が強いこと想定要素が多くなるを得ないが、市場では投資目的の取引も多い。したがって、本件では市場特性を反映した比準価格と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) 公規価示標準格と格しをた: 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 / m²), 内 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +5.0, 行政 0.0, その他 0.0. (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, 対象基準地の規準価格 (円 / m²), 内 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +5.0, 行政 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 357,000 円 / m², - 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 363,000 円 / m², 変動率 年間 +3.6 % 半年間 +1.9 %