

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖総合不動産鑑定所
江戸川(都)5-2	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 沖 健信 印

鑑定評価額	199,000,000 円	1㎡当たりの価格	837,000 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]	650,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月28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		江戸川区瑞江二丁目3番18外「瑞江2-3-15」				地積 (㎡)	238	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		
	1:1.2	店舗 R C 5	中高層店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域		南東16 m 区道	水道、ガス、下水	瑞江90 m			(その他) 地区計画等 (100,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 10 m、南 35 m、北 20 m				標準の使用	中層店舗付事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模 240 m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 16 m区道	交通施設	瑞江駅南東方90 m		法令規制	商業 (100,400) 防火地区計画等		
	地域要因の将来予測	店舗、店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域に所在し、相対的稀少性を有することから市場競争力に優れており、当該地域はコロナ禍にあっても価格水準は安定的に推移するものと思料される。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付事務所地						(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 862,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 697,000 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、都営新宿線瑞江駅を中心に江戸川区内、周辺特別区内の商業地域及び用途的観点から区分される商業地域である。需要者は、地縁の選好性を有する個人事業者等、新たな事業展開を模索する店舗経営者、投資法人等が挙げられる。コロナ禍にあつて、商業ビルの収益性が不安定な状況にあり、駅前商業地域にあつても地価を押し上げるには至らず横ばい傾向で推移している。取引市場での中心価格帯は、土地・建物一括で2億円から3.5億円程度である。											
(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、瑞江駅前商業地域に所在する。賃貸需要は十分認められるが、賃料水準の下方硬直性及び想定建物の賃貸有効面積等を反映し、収益価格は幾分低位に算定された。採用した取引事例は、江戸川区及び周辺区の駅前商業地域等の事例であり、価格牽連性が認められ、類似する地域特性を有する。したがって、市場性を反映し実証的である比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地等との検討を踏まえて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	地街路	-1.0
	標準地番号								標準交通	0.0	域交通	+4.0
	江戸川 5 - 9								標準環境	0.0	要環境	-31.0
	公示価格		[100.0]	100	100	[100.0]	841,000		補画地	0.0	因行政	0.0
597,000 円/㎡		100	[100.0]	[71.0]	100	正行政		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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準街路	0.0	地街路	-1.0
	江戸川(都) 5 - 4								標準交通	0.0	域交通	-5.0
	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[100.0]	832,000		標準環境	0.0	要環境	-15.0
	665,000 円/㎡		100	[100.0]	[79.9]	100			補画地	0.0	因行政	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 837,000 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/㎡				価格変動形成要因	(一般的要因)	新型コロナウイルスによる緊急事態宣言が解除され、景気の回復も期待される中、先行不透明感から土地価格は概ね横ばい状況にある。					
						(地域要因)	瑞江駅前商業地域に立地する収益性の高い地域であるが、コロナ禍にあつて、商業ビル内の飲食店舗等の売上げは減少している。					
						(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 %											