

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) 5 - 2, 東京都, 区部第12, 氏名, 不動産鑑定士 高山 博好

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 205,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 862,000 円/㎡

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] 660,000 円/㎡, (2)実地調査日, 令和 4年 6月 20日, (5)価格の種類, 正常価格, 路線価又は倍率, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在地, 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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (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。需要者の中心は、物販、飲食等のサービスを提供する事業者と... (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、商業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。また、収益価格も適切な収支前提に基づき試算されており、両試算価格とも信頼性は高い。商業繁華性が高い立地の希少性のある土地は、実需に基づく取引に加え、低金利を反映して投資目的での取引も多々見られるようになった。従って、本件では市場特性を反映した比準価格と収益価格を比較考量し、指定基準地及び周辺公示地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。 (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/㎡), 内訳, 標準, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (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/㎡), 内訳, 標準, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (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/㎡, 価格変動状況, 要因, (一般的) 建築費の上昇等による供給抑制がみられる中、投資・資産保全としての不動産需要は安定的で引き続き不動産市場は活発である。 (地域) 駅に近い商業地域であり繁華性が高く、物販、飲食店舗や学習塾等が集積していることからコロナ禍においても店舗需要は安定的である。 (個別的) 個別的的要因に変動はない。