

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あすなる鑑定ラボ
江戸川(都) 5－3	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 岡田 生 印

鑑定評価額	194,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,640,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	1,310,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		江戸川区西葛西六丁目15番28外「西葛西6－15－2」				②地積(㎡)	118	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500)防火 (その他) (100,500)											
	1：1.5	店舗、事務所兼診療所 R C 6F 1B	中高層ビルが建ち並ぶ駅前広場に面した商業地域	西(駅前広場)区道	水道、ガス、下水	西葛西駅前広場接面												
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 50 m、北 10 m				②標準の使用	中高層店舗地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	区道(駅前広場)	交通施設	西葛西駅南東方駅前広場接面	法令規制	商業(100,500)防火									
	⑤地域要因の将来予測	依然としてコロナ禍からの回復過程にあることから、周辺における店舗需要は必ずしも強いとは言えないが、稀少な駅前商業地に対する需要は高く、当面は現状を維持してゆくものと予測される。																
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗地					(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			1,710,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格			1,500,000 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	同一需給圏は城東地域を中心とする駅からの接近性に優れた商業地域。需要者の中心は、中長期的に賃貸経営を行うことを企図する地元不動産業者や投資家であり、規模と画地によりマンションデベロッパーやホテル事業者等も市場参加者となり得る。取引は全般的に個性が強く、需要の中心となる価格帯は特に見出せない。コロナ禍の影響により店舗需要の減退懸念が生じ、昨年前半は駅前商業地の地価に下押し圧力が働いたが、近時は落ち着きを見せている。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用にあたって、取引事例は同一需給圏をやや広範囲に取り、適切に比較を行った。比準価格は実証的な性格を有しており、立地の稀少性が強く選好されることから規範性は高い。一方、収益価格は理論性を指向するものであり、査定の過程において想定要素が多いため、規範性の面でやや劣ると判断した。従って、比準価格及び収益価格を関連付け、代表標準地との秤量的検討を踏まえることにより、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公規価示価格値と格しをた	①代表標準地 標準地番号	江戸川	5	3	②時点修正	[100.0] 100	③標準化補正	100 [100.0]	④地域要因の比較	100 [100.0]	⑤個別的要因の比較	[100.0] 100	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	1,640,000	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	公示価格	1,640,000 円/㎡																
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	—				②時点修正		③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡				[] 100		100 []		100 []		[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,640,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 江戸川区の人口は直近では減少傾向にある。コロナ禍の影響で景気は依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きも見られる。												
	①－2 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 5－3 公示価格 1,640,000 円/㎡					〔地域要因〕 西葛西駅前の商業地域であり、元来良好な需要が認められる。コロナ禍の影響で落ち込んだ地価は、直近では落ち着いている。												
	②変動率					〔個別的要因〕 駅前に所在する店舗適地として、代替・競争関係にある不動産と比較した場合における競争力はやや上位に位置する。												
	年間		0.0 %			半年間		0.0 %										