

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

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

鑑定評価額	201,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,700,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(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 4日	(6)路線価	[令和 4年1月]	1,340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 29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

(1)基準地	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」				地積(㎡)	118	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(80,500)防火(その他)	
	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び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	(100,500)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 50m、南 50m、北 10m			標準的使用	中高層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 12m、規模 120㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 区道(駅前広場)	交通 西葛西駅南東方駅前広場接面	法令 商業(100,500)防火	規制	
	地域要因の将来予測	依然としてコロナ禍の影響下にはあるが、周辺における店舗需要は回復基調にある。稀少な駅前商業地に対する需要は高く、地域要因は当面、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	1,790,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,520,000 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。取引は全般的に個別性が強く、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駅前の店舗需要はしばらく低迷したが、経済活動正常化に向けての流れに歩調を合わせる形で近時は回復基調にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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商業地において、その規範性は高い。一方、収益価格は理論性を指向しており、査定過程において想定要素が多いことから、規範性の面でやや劣ると判断した。よって、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 街路 0.0 地 街路 0.0	
	標準地番号 江戸川 5 - 3					1,700,000	準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	公示価格 1,670,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100		化 環境 0.0 要 環境 0.0	
							補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 其他 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 街路 0.0 地 街路 0.0	
	-						準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		化 環境 0.0 要 環境 0.0	
	円/㎡						補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 其他 0.0	
(10)対年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 1,640,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	江戸川区の人口は今年に入り回復しつつある。コロナ禍での制限が緩和され景気は持ち直しつつあるが、物価上昇の影響が懸念される。		
	- 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 5 - 3 公示価格 1,670,000 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、直近では回復基調にある。	
	変動率	年間 +3.7%	半年間 +1.8%		〔個別的要因〕		駅前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。	