

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アール・アンド・エルリサーチ
江戸川(都) 5 - 6	東京都	区部第1 2	氏名	不動産鑑定士 中井 和人 印

鑑定評価額	139,000,000 円	1㎡当たりの価格	749,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	590,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				江戸川区平井四丁目9 3 8 番1 1 外「平井4－8－7」				②地積 (㎡)	186	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 (80,400) 防火			
	不整形 1：2		店舗兼事務所 S 6		飲食店舗、小売店舗等が多い駅前通りの商業地域		南西8.2 m 区道		水道、ガス、下水		平井190 m		(その他) (100,400)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 40 m、北 20 m						②標準の使用		中層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 20 m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形													
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 8.2m区道		交通施設		平井駅南東方190 m		法令規制 商業 (100,400) 防火			
	⑤地域要因の将来予測		平井駅北口で再開業事業が進行しており、駅周辺において今後の発展が期待される。コロナ禍においても地価は概ね安定した動きとなっている。													
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地								(4) 対象基準地の個別的要因		形状 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		780,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格		688,000 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	同一需給圏は江戸川区及び隣接区の商業地域一帯となり、特に平井駅周辺の商業地域は代替性が高い。需要者の中心は地元企業のほか投資目的の投資家等である。近隣地域はコロナ禍においても顧客の流動性が高く、比較的堅調な需要が見込まれる状況となっており地価は安定している。取引に幅が多く需要の中心は見出しづらいものの、土地は1㎡当たり60万円～80万円程度の取引が散見される。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は駅前商業地域にあることから、市場参加者は実際の取引価格からくる市場性のみならず、収益性・投資採算性をも重視して取引を行うものと考えられる。取引事例比較法は類似地域等より多数の信頼性のある取引事例を収集し、実証的な比準価格を得た。収益価格は投資採算性を反映した指標となる価格である。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準 街路 0.0 地 街路 +8.0	
	標準地番号 江戸川 5－12										747,000		標準 交通 0.0 域 交通 +2.0			
(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		④地域要因の比較		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 街路 0.0 地 街路 +5.0	
	江戸川(都) 5－4										751,000		標準 交通 0.0 域 交通 -3.0			
	前年指定基準地の価格		[100.0]		100		100		[100.0]				標準 環境 0.0 要 環境 -13.0			
	665,000 円/㎡		100		[100.0]		[88.6]		100				補正 画地 0.0 因 行政 0.0			
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討				③価格変動形成要因		〔一般的要因〕									
	■継続 □新規 前年標準価格 749,000 円/㎡						〔地域要因〕									
	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						〔個別的要因〕									
	□代表標準地 □標準地 標準地番号						個別的要因に変動はない。									
	公示価格 円/㎡															
	②変動率		年間 0.0 %		半年間 %											