

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松本不動産鑑定事務所
江戸川(都) 5 - 7	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 松本 裕 印

鑑定評価額	165,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	746,000 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]	590,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 2 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		江戸川区西小岩一丁目 1 9 1 2 番 7 外 西小岩 1 - 2 7 - 1 6 」				地積 (㎡)	(221)	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 (80,600) 防火			
	1 : 1.5	店舗 S 5	中高層の店舗兼事務所等 が建ち並ぶ商業地域		北西25 m 都道	水道、 ガス、 下水	小岩400 m		(その他) 地区計画等 (100,600)			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 50 m、南 20 m、北 0 m				標準的使用	高層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、 奥行 約 18 m、 規模 220 ㎡程度、 形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	J R 小岩駅周辺地区地区計画 区域内の北口地区に該当。		街路 2 5 m 都道	交通施設	小岩駅北方400 m		法令 規制	商業 (100,600) 防火 地区計画等		
	地域要因の将来予測		近隣地域周辺は、市街地再開発事業の途上にあるが、特筆すべき地域要因の変動はない。再開発事業の期待感とコロナ禍の影響による商業収益性の減退感が交錯し、今後のテナント動向及び投資採算性が注視される。									
(3) 最有効使用の判定		高層店舗兼共同住宅地					(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 790,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 566,000 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周辺区（葛飾区・江東区等）の商業地域。特に J R 小岩駅前商業地域との代替性が高い。需要者の中心は 店舗・事務所・共同住宅等の開発用地取得を目的とする不動産業者 自用又は投資用不動産購入目的の法人事業者。コロナ禍以降、商業向け市場は様子見状態にあり、地価動向の把握が困難な状況にある。更に市街地再開発事業施行エリア至近に立地するため、中心価格帯の把握も困難であるが、土地坪単価で 2 6 0 万円前後と推定する。										
(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、コロナ禍以降に成約した区内駅近商業地の事例を中心に試算されており、市場実態を適切に反映した説得力の高い価格を求めることができた。一方収益価格は、近時の地価・建築費上昇並びに中短期的な投資採算性の減退懸念を反映し、元本価値に見合う賃料形成がなされておらず、やや低位に試算された。よって相対的信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地との検討等も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 標準地番号 江戸川 5 - 1		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 化補 正 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 -1.0 その他 0.0		
	公示価格 1,400,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [99.0]	100 [189.4]	[100.0] 100	747,000					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 江戸川(都) 5 - 4		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 化補 正 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 665,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [89.2]	[100.0] 100	746,000					
(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 746,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	直近一年間の区内人口は、減少傾向にある。新型コロナ禍以降、不動産市場は先行き不透明感が強まり、地価は多極化傾向にある。						
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡					〈 地 域 要 因 〉	市街地再開発事業エリアの至近立地にあるが、特筆すべき地域要因の変動はない。コロナ禍以降の店舗等テナント動向が注視される。					
							〈 個別的 要 因 〉	個別的要因に変動はない。総額面での競争力は中程度である。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %									