

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱日本エステートリサーチ
江戸川(都)5-10	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 仙田 修 印

鑑定評価額	284,000,000 円	1㎡当たりの価格	878,000 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5日	(6)路線価	[令和3年1月]	700,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月21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		江戸川区中葛西三丁目3 7 番4 「中葛西3 - 3 7 - 4」				地積 (㎡)	323 ()	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			
	1 : 1.2	事務所 S R C 9F 1B	中高層ビル、小売店舗が 建ち並ぶ駅前商業地域		西7 m 区道	水道、 ガス、 下水	葛西100 m		高度(最低7m) (その他) (100,500)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 40 m				標準的使用	中高層店舗付事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 20 m、規模 320 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 特にない		街 7 m区道		交通	葛西駅 北方100 m		法令	商業 (100,420) 防火 高度(最低7m)		
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	格別の変動要因はなく、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗付事務所地						(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 896,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 679,000 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、主に東京メトロ東西線、J R 総武線、都営新宿線、京成本線などの各駅から近い商業地域である。主な需要者は、収益性を重視する投資目的の法人等が主体と考えられる。金融緩和による良好な資金調達環境を背景に、法人投資家等による不動産投資意欲が旺盛で、需要に新型コロナウイルスによる大きな影響はない。規模、立地条件等の個性が強く、また取引件数も少ないため、売買市場における需要の中心価格帯を把握することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地の最有効使用は中高層店舗事務所地であり典型的需要者は自己使用又は事業経営目的の事業者等と考えられ当該事業者は対象地に収益性を重視するとともに市場の実態をも重視し行動する。従って、収益性に着目した収益還元法と市場の実態に着目した取引事例比較法は共に本件の市場の特性との適合性が高い評価手法であると思われる。よって比準価格及び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		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	0.0	地 街路	+5.0
	標準地番号 江戸川 5 - 10								準 交通	0.0	域 交通	-2.0
									化 環境	0.0	要 環境	-17.0
	公示価格 777,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [88.8]	[100.0] 100	875,000		補 画地	0.0	因 行政	+4.0
(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	標準街路	0.0	地 街路	+7.0
									準 交通	0.0	域 交通	-5.0
									化 環境	0.0	要 環境	-25.0
	前年指定基準地の価格 665,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [75.5]	[100.0] 100	881,000		補 画地	0.0	因 行政	-1.0
(10) 対年対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 882,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡				価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	景気は厳しい状況にあるが、低金利政策等による需要の下支え効果もあり、物価も底堅いものの、不動産取引の一部に弱さが見られる。					
						〔地域要因〕	商業地として成熟しており、特段の変動要因はない。					
						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 -0.5 % 半年間 %											