

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)5-2	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 松本 裕

鑑定評価額	228,000,000 円	1㎡当たりの価格	960,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価	[令和6年1月]	760,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月3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		江戸川区瑞江二丁目3番18外「瑞江2-3-15」				地積 (㎡)	238	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 (80,400) 防火							
	1:1.2	店舗 R C 5	中高層店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域		南東16 m 区道	水道、ガス、下水	瑞江90 m		(その他) 地区計画等 (100,400)							
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 10 m、南 35 m、北 20 m				標準的使用	中層店舗兼事務所地									
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性	特記事項	瑞江駅付近地区地区計画区域内に存する。		街路 1 6 m区道	交通施設	瑞江駅南東方90 m		法令規制	商業 (100,400) 防火地区計画等						
	地域要因の将来予測	瑞江駅南口エリアの駅前商業地域であり、現状維持で推移すると予測する。飲食店等の店舗利用も多く、商業繁華性は相対的に優る。割安感のある希少立地のため、地価は引き続き強含み基調で推移すると予測する。														
(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	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,030,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格 896,000 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及び周辺区の商業地域。特に区内の都営新宿線沿線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 投資用不動産購入目的の法人事業者及び地元個人富裕層。マイナス金利解除等の日銀金融政策変更後、金利上昇圧力が強まっているものの、実質金利は引き続きマイナス基調にあり、不動産市場に大きな変化は見られない。中心価格帯は土地坪単価で350万円程度である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、代替性が高い都営新宿線沿線に存する駅近事例を中心に試算されており、近時の市場実態を適切に反映した説得力の高い価格が求められた。また収益価格は、瑞江駅南口エリアを代表する商業収益性が優る立地特性を反映し概ね地価水準に見合う価格が試算された。よって両試算価格の相対的信頼性を同程度と判断し、比準価格及び収益価格を同等に関連付け、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	-1.0		
	標準地番号	5 - 9							準	交通	0.0	域	交通	+4.0		
	江戸川								化	環境	0.0	要	環境	-29.0		
	公示価格		[103.2]	100	100	[100.0]	959,000	補	画地	0.0	因	行政	0.0			
	679,000 円/㎡	100	[100.0]	[73.1]	100			正	行政	0.0	その他	0.0				
								その他	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/㎡)	内訳	標準	街路	0.0	地	街路	-1.0		
	江戸川(都)	5 - 4							準	交通	0.0	域	交通	-5.0		
									化	環境	0.0	要	環境	-15.0		
	前年指定基準地の価格		[105.9]	100	100	[100.0]	960,000	補	画地	0.0	因	行政	0.0			
	724,000 円/㎡	100	[100.0]	[79.9]	100			正	行政	0.0	その他	0.0				
								その他	0.0							
(10) 対年ら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 903,000 円/㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	近時減少傾向にあった区内人口は、直近一年間では微増基調にある。金利動向に不透明感が強まっているが、総じて需要は堅調である。										
	- 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					〈地域要因〉	瑞江駅南口ロータリー至近の熟成された駅前商業地である。特筆すべき地域要因の変動はない。									
	代表標準地	標準地					〈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以上である。								
	標準地番号	-														
	公示価格	円/㎡														
	変動率	年間 +6.3 %	半年間 %													