

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩田不動産鑑定事務所
江東(都) 5 - 5	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 岩田 卓也

鑑定評価額	897,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	2,830,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価	[ 令和 7 年1月]	2,000,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 16 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		江東区門前仲町二丁目 1 番 2 外 「門前仲町 2 - 5 - 1 1」				地積 (㎡)	317 ( )	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 : 2.5	店舗兼事務所 S R C 6	中高層店舗、事務所ビル が多く建ち並ぶ商業地域		南西33 m 都道、 背面道	水道、 ガス、 下水	門前仲町近接		(その他)  (100,600)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 35 m、西 25 m、南 0 m、北 30 m				標準的使用	中高層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 29 m、				規模 320 ㎡程度、		形状 長方形	
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 3 3 m 都道 二方路		交通 門前仲町駅 近接	法令 商業 (100,600) 防火			
		事項		路		施設	規制			
(3) 最有効使用の判定		中高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地 の個別的要 因	二方路  <		