

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
江東(都) 5 - 7	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 伊藤 慶彦

鑑定評価額	61,200,000 円	1㎡当たりの価格	785,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

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]	600,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 3 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		江東区扇橋三丁目1番7「扇橋3-15-10」				地積(㎡)	78	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				
	1:1.5	店舗兼共同住宅S5	中層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		南22 m都道	水道、ガス、下水	住吉580 m		(その他) (100,400)				
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 40 m、北 20 m				標準的使用	中層店舗共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 11 m、規模 80 m程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	2 2 m都道	交通施設	住吉駅南方580 m		法令規制	商業(100,400)防火		
	地域要因の将来予測	近隣地域に格別の変動要因はないため、現状と概ね同様の土地利用状態で推移するものと予測する。住宅需要、店舗需要とともに相応に認められ、当面の地価はやや強含みで推移する地域と予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中層店舗共同住宅地						(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 841,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 618,000 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	同一需給圏は江東区又は墨田区南部の商業地域又は商住混在地域。需要者は、地縁的選好性を有する個人、法人が中心で、纏まった土地はマンション開発業者である。マンション適地や駅周辺の繁華性の高い地域を中心に需要は安定しているが、やや供給不足であり、資源高や金利動向等、先行き不透明な面もある。中心となる取引は比較的小規模な画地であることが多く、その価格帯は概ね数千円から1億円台である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	熟成した商業地域であることから、各手法において規範性を有する事例資料を収集適用し得た。一方、主たる需要者はエンドユーザー又は投資目的の法人と判断するが、近隣地域及びその周辺地域の価格形成は自用目的での取引が主導し、収益性の土地価格に与える影響度は相対的に小さく、また想定要素も多く実証性に乏しい。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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	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	地域街路	+1.0	
	標準地番号	江東 5 - 9							標準交通	0.0	地域交通	-2.0	
	公示価格	773,000 円/㎡	[106.1] 100	100 [100.0]	100 [104.9]	[100.0] 100	782,000		標準環境	0.0	重要環境	+6.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	江東(都) 5 - 8	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	標準画地	0.0	要因行政	0.0	
	前年指定基準地の価格	1,030,000 円/㎡	[116.5] 100	100 [100.0]	100 [153.7]	[100.0] 100	781,000		標準行政	0.0	その他	0.0	
	前年対年象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 700,000 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/㎡ 変動率 年間 +12.1 % 半年間 %		価格変動形成要因の	(一般的要因)	区内人口は増加傾向で推移し、景気動向は物価高の影響を受けつつも緩やかに回復している。							
		(地域要因)	清洲橋通り沿いの店舗兼共同住宅や店舗併用住宅を中心とした商業地域で、市場特性に特段の変化は認められない。										
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。							