

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉川不動産鑑定事務所
江東(都) 5 - 10	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 吉川 大喜

鑑定評価額	46,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	705,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	540,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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		江東区東陽五丁目 1 8 番 2 0 「東陽 5 - 1 6 - 3」				地積 (㎡)	66 ()	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		近商 (80,300) 準防高度(3種) (その他)			
	1 : 2	事務所兼共同住宅 S 4	中層店舗、事務所兼共同住宅の多い近隣商業地域		西15 m 区道	水道、ガス、下水	木場470 m		(90,300)			
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 0 m、南 30 m、北 10 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 10 m、				規模 70 ㎡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	1 5 m区道	交通施設	木場駅北東方470 m		法令規制	近商 (90,300) 準防高度(3種)	
	地域要因の将来予測		店舗、事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域。地域要因に特に大きな変動は見られない。近年の経済状況からすると地価水準は上昇傾向にあると予測される。									
(3) 最有効使用の判定		中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 741,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 617,000 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及びその周辺区における店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であると判定した。典型的需要者は地元不動産会社、個人事業主とみられる。付近は店舗、事務所等が主とし、共同住宅等もみられる地域である。需要の底堅い地域であり、地価は上昇傾向にある。市場の中心的な価格帯は基準地程度の規模において総額 4 0 0 0 万から 5 0 0 0 万円程度での取引がみられた。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏における基準地と類似性の高い地域の事例から比準され、市場性を反映し実証的な価格であるため説得力が高い。一方で収益価格は理論的な価格であるが、想定要素が多く介在し比準価格と比較して低位に求められた。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、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 0.0		
	標準地番号 江東 5 - 14								標準交通 0.0	地域交通 +1.0		
	公示価格		[109.0] 100	100 [100.0]	100 [124.2]	[100.0] 100	702,000		標準環境 0.0	地域環境 +23.0		
	800,000 円 / ㎡								標準画地 0.0	地域行政 0.0		
									標準行政 0.0	地域その他 0.0		
									標準その他 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	地域街路 0.0		
	江東(都) 5 - 8								標準交通 0.0	地域交通 0.0		
	前年指定基準地の価格		[116.5] 100	100 [100.0]	100 [170.4]	[100.0] 100	704,000		標準環境 0.0	地域環境 +42.0		
									標準画地 0.0	地域行政 +20.0		
									標準行政 0.0	地域その他 0.0		
									標準その他 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 626,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	景気は近年回復傾向にあり、区内の地価は上昇傾向にあるが、金融市場や物価動向が不動産に与える影響を注視する必要がある。						
	- 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	店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ従来からの商業地域である。地域要因に特段の変動は見られない。					
	代表標準地 標準地 標準地番号 -		個別的要因				個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 +12.6 %	半年間 %									