

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本ヴァリュアーズ株式会社
江戸川(都) 5 - 4	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 森脇 哲史

鑑定評価額	63,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	834,000 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]	680,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 28 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		江戸川区南小岩七丁目 1 8 5 8 番 2 「南小岩 7 - 1 7 - 1」				地積 (㎡)	76	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		
	1.5 : 1	店舗兼住宅 S 3	小売店舗が建ち並ぶ駅前通りの商業地域		西15 m 区道	水道、ガス、下水	小岩370 m		(その他) 地区計画等 (100,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 15 m、北 50 m			標準的使用	中層店舗付共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 8 m、規模			80 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	J R 小岩駅周辺地区地区計画区域内		街路	1 5 m 区道	交通施設	小岩駅南方370 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		小岩駅周辺の再開発は順調に進捗しており、地域の成熟に伴う繁華性の向上が期待されている。再開発の進捗に伴い需要は見込める状況にあり、地価は上昇傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定		中層店舗付共同住宅地					(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 870,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 528,000 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、葛飾区南部から江戸川区の普通商業地域である。低層階を店舗、上層階を事務所または共同住宅とする利用が多く、需要者としては自用の店舗あるいは店舗併用住宅を需要する個人または法人、店舗付共同住宅の経営を目指す法人あるいは個人が考えられる。小岩駅周辺では再開発が進み、店舗の新規出店や共同住宅の建築も見られ始めており、商業繁華性や居住利便性等の高まりが期待されている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は駅に近い商店街のなかの商業地である。需要者層の中心は店舗や共同住宅を経営する法人または個人で収益性を重視するとみられるが、画地規模が小さいことから自己使用としての取引が多い。したがって求められた試算価格のうち比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、公示価格との均衡をふまえ、経済指標を注視しつつ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 街路 0.0		
	標準地番号	江戸川 5 - 5							準 交通 0.0 域 交通 0.0		
	公示価格	810,000 円 / ㎡	[103.0] 100	100	100	[100.0] 100	834,000		化 環境 0.0 要 環境 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 0.0		
		-							準 交通 0.0 域 交通 0.0		
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[ ] 100	100	100	[ ] 100			補 画地 0.0 因 行政 0.0		
(10) 対年ら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 767,000 円 / ㎡			価格変動形状要因の	〈一般的要因〉	景気動向は、海外情勢の不安定さや、物価上昇の影響が見られるものの、不動産需要については好調で安定的である。					
	- 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〉	小岩駅周辺の再開発が進み、地域性の高まりから地価は上昇傾向にある。				
	代表標準地	標準地					〈個別的要因〉	特段の変動要因は見られない。			
	標準地番号	江戸川 5 - 5									
	公示価格	810,000 円 / ㎡									
変動率	年間 +8.7 %	半年間 +3.0 %									