

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 - 6	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 松本 裕

鑑定評価額	179,000,000 円	1㎡当たりの価格	963,000 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]	740,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 2 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		江戸川区平井四丁目 9 3 8 番 1 1 外 「平井 4 - 8 - 7」				地積 (㎡)	186 ( )	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			
	不整形 1:2	店舗兼事務所 S 6	飲食店舗、小売店舗等が 多い駅前通りの商業地域		南西8.2 m 区道	水道、 ガス、 下水	平井190 m		(その他)  (100,400)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 40 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 9 m、奥行 約 20 m、規模 180 ㎡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 8.2 m区道		交通施設	平井駅南東方190 m		法令 商業 (100,400) 防火 規制			
	地域要因の将来予測	平井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。物販、飲食店等の店舗利用が多く、商業繁華性は良好である。供給余力が限定された希少立地のため、地価は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	形状		0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 1,040,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 931,000 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ＪＲ総武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。実質金利は引き続き低位で推移しており、不動産市況は総じて堅調に推移している。特に投資需要が旺盛な駅近希少立地は強含み基調が持続している。中心価格帯は個別性が強いものの土地坪単価で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、代替性が高い同一需給圏に存する駅前商業地の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、平井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 示準格 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 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号 江戸川	5 - 12							準 交通 0.0	域 交通 +6.0		
	公示価格		[104.0]	100	100	[100.0]	963,000	化 環境 0.0	要 環境 +28.0			
	1,320,000 円/㎡		100	[100.0]	[142.5]	100		補 画地 0.0	因 行政 +5.0			
								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 街路 0.0	地 街路 +5.0		
	江戸川(都)	5 - 4							準 交通 0.0	域 交通 -3.0		
										化 環境 0.0	要 環境 -15.0	
	前年指定基準地の価格		[108.7]	100	100	[100.0]	963,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0			
	767,000 円/㎡		100	[100.0]	[ 86.6]	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 886,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 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。金利先高観の中、実質金利は依然として低位で推移している。						
	- 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)	平井駅南口エリア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 +8.7 %	半年間 %									