

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本エステートリサーチ
江戸川(都) 5 - 8	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 仙田 修

鑑定評価額	27,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	393,000 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]	310,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		江戸川区中央二丁目 1 0 8 5 番 4 「中央 2 - 1 5 - 1 2 」					地積 (㎡)	69 ()	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	店舗兼共同住宅 S 3	小規模の店舗併用住宅等 が建ち並ぶ近隣商業地域		東10.9 m 区道	水道、 ガス、 下水	新小岩2.2 km		(90,300)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 40 m、北 70 m							標準的使用		3 階程度の店舗併用住宅地	
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、		奥行 約 12 m、		規模 70 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 0 . 9 m区道		交通施設	新小岩駅南東方2.2 km		法令規制	近商 (90,300) 準防高度(3種)
	地域要因の将来予測		格別の変動要因はなく、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定		3 階程度の店舗併用住宅地					(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 401,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格 233,000 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、主に葛飾区とその周辺区の路線商業地域及び幹線道路沿いの商住混在地域である。主な需要者は、マンションデベロッパーや自己使用事業経営を目的とした事業者等が主体と考えられる。低金利等による良好な資金調達環境を背景に、法人投資家等による不動産投資意欲が旺盛であることから、需要は堅調に推移している。規模、立地条件等の個性性が強く、また取引件数も少ないため、需要の中心価格帯を把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象地の最有効使用は低層店舗付共同住宅地であり典型的需要者は自己使用又は事業経営目的の事業者等と考えられ当該事業者は対象地に収益性を重視するとともに市場の実態をも重視し行動する。従って、収益性に着目した収益還元法と市場の実態に着目した取引事例比較法は共に本件の市場の特性との適合性が高い評価手法であると思料する。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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									準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	江戸川 5 - 6									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	
	前年指定基準地の価格									化 交通 0.0	域 交通 0.0	
	円 / ㎡									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 380,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	円安により物価は上昇傾向だが、低金利政策等の継続による需要の下支え効果もあり、不動産取引は安定的に推移している。						
	- 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					商業地として成熟しており、特段の変動要因はない。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 江戸川 5 - 6		公示価格 390,000 円 / ㎡			個別的要因に変動はない。						
	変動率		年間 +3.4 %	半年間 +0.8 %								