

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央不動産鑑定所
江戸川(都) 5 - 10	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 保戸田 藤郎

鑑定評価額	365,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	1,130,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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 5 日	(6) 路線 価	[ 令和 7 年1月]	850,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		江戸川区中葛西三丁目 3 7 番 4 「中葛西 3 - 3 7 - 4」				地積 (㎡)	323 ( )	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 (80,500) 防火 高度(最低7m) (その他)		
	1 : 1.2	事務所 S R C 9F 1B	中高層ビル、小売店舗が 建ち並ぶ駅前商業地域		西7 m 区道	水道、 ガス、 下水	葛西100 m		(100,420)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 40 m			標準的使用	中高層店舗付事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 20 m、規模 320 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特にない		街 7 m区道		交通	葛西駅 北方100 m		法令	商業 (100,420) 高度(最低7m)	
		事項		路		施設			規制		
	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	中高層店舗付事務所地						(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 1,150,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 1,020,000 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、区内及び隣接区の駅前・駅近の商業地域である。主な需要者は、収益性を重視する投資目的の法人または個人投資家等が考えられる。駅至近の物件については希少性が高く、法人投資家等による不動産投資意欲は旺盛で、需要に大きな変化はなく、土地価格は堅調に推移している。駅前・駅近商業地については、規模、立地条件等の個性が強く、また取引件数も少ないため、売買市場における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	本件においては対象不動産と競合・代替関係にある取引事例により実証的な比準価格が得られたが、対象基準地は駅至近の商業地域に立地しており、需要者は収益性からの検討も踏まえて購入価格を決定するものと考えられる。よって、本件においては、同一需給圏内の取引動向を反映した比準価格と収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示準格 価とし 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 +5.0	
	標準地番号	江戸川 5 - 10							準 交通 0.0	域 交通 -2.0	
	公示価格	965,000 円 / ㎡	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [ 89.9]	[100.0] 100	1,130,000		化 環境 0.0	要 環境 -16.0	
(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	補 画地 0.0	因 行政 +4.0	
	江戸川(都) 5 - 4								正 行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	767,000 円 / ㎡	[108.7] 100	100 [100.0]	100 [ 73.5]	[100.0] 100	1,130,000		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 1,010,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	雇用・所得環境の改善により景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策の影響による不透明感が高まっている。					
	- 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				〔地域 要因〕	〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	-									
	公示価格		円 / ㎡								
	変動率	年間 +11.9 %	半年間 %								