

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[ 令和 6年1月]	480,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		江戸川区北葛西四丁目25番12外「北葛西4-25-22」				地積 (㎡)		1,115 ( )		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 (80,400) 防火	
	1:1.2	店舗、作業所兼車庫 S 3		店舗、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域		南25 m 都道		水道、ガス、下水		西葛西960 m		(その他)  (94,381)	
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 80 m、南 0 m、北 30 m				標準的使用		中高層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 30 m、規模		900 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性		特記事項 特記すべき事項はない。		街路 2.5 m都道		交通施設		西葛西駅北東方960 m		法令 近商 (100,400) 防火 規制		
	地域要因の将来予測		葛西橋通り沿いに店舗、共同住宅等が建ち並ぶ既存の路線商業地域。住宅の需要は安定しており、当面は現状維持と予測する。コロナ禍の影響は軽微であり、地価変動は比較的ゆるやかである。										
(3)最も有効使用の判定		中高層店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		容積率		-1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		642,000 円/㎡							
		収益還元法		収益価格		440,000 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、江戸川区内の路線商業地域を中心とした商業地域。需要者の中心は、自用の店舗等として使用する個人事業者・法人、賃貸目的もしくは投資目的の不動産業者である。新型コロナウイルスの影響で一時的に停滞感があったが、都心へのアクセスが良く、商業地、共同住宅地としての潜在的な需要は大きい。市場の中心価格帯は、土地の単価で1㎡当たり40万円から80万円程度で、取引目的等の個性を反映し、取引価格は幅広い価格帯を形成している。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は江戸川区内の広幅員道路沿いの取引事例を中心に試算されており地域の実勢を反映している。収益価格は比準価格より低位に試算されたが、主たる需要者はディベロッパーが中心であることから収益性よりも投資採算性が重視されるものと史料される。したがって市場における投資額を基礎とした比準価格が説得力があると判断してこれを標準とし、収益価格を比較考量して、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 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 - 13								準 交通 0.0	域 交通 +8.0			
価と 格し をた	公示価格		[102.2]	100	100	[ 99.0]	607,000	補 画地 0.0	要 環境 -21.0				
	512,000 円/㎡		100	[100.0]	[ 85.3]	100			正 行政 0.0	因 行政 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 -7.0			
	江戸川(都) 5 - 8								準 交通 0.0	域 交通 -12.0			
	前年指定基準地の価格		[105.0]	100	100	[ 99.0]	605,000	補 画地 0.0	要 環境 -20.0				
	362,000 円/㎡		100	[100.0]	[ 62.2]	100			正 行政 0.0	因 行政 -5.0			
(10) 対年 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 568,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	東京郊外住宅地として発展してきたが、千葉方面への流出もあって人口は横ばいで推移。不動産需要は安定して底堅い。							
	- 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)	葛西橋通り沿いに路面型店舗が多い路線商業地域で、マンション用地としての需要が強い。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	北側一部が1住居(60/300)、準防、高度(3種)であり、加重平均により容積率は381%となる。					
	公示価格 円/㎡												
変動率		年間 +6.7 %	半年間 %										