

| 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] | 470,000 円 / m ² |
| (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 | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|---|----------------------|---|-------------|-----------------|------------------|---|----------------|-------------------------|--|-------------|----|---|--|-------------------------------|--|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | | 江戸川区西葛西三丁目5番62 「西葛西3-5-15」 | | | | 地積 (㎡) | | 89 | | 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 | | 1住居 (60,300) 準防 高度(3種) (その他) | | | | | | |
| | 1.2:1 | 共同住宅 W2 | | 中低層共同住宅が多い利便性のよい住宅地域 | | 南西6m 区道 | | 水道、 ガス、 下水 | | 西葛西400m | | (70,240) | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | | 東 20m、西 50m、南 50m、北 60m | | | | 標準的使用 | | 低層住宅地 | | | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 10.5m、奥行 約 8.5m、規模 | | | | 90㎡程度、 | | 形状 長方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | | 特記事項 | | 特にない | | 街路 | | 基準方位 北 6m区道 | | 交通 | | 西葛西駅北西方400m | 法令 | 1住居 (70,240) 準防 高度(3種) | | | |
| | 地域要因の将来予測 | | 中低層の共同住宅が多い住宅地域として成熟しており、特段の変動要因は見られない。今後においても現状を維持していくと考えられる。地価は緩やかな上昇にて推移すると予測する。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3)最も有効使用の判定 | | 低層住宅地 | | | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | | 方位 +4.0 | | | | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | | 取引事例比較法 | | 比準価格 | | 610,000 円/㎡ | | | | | | | | | | | | |
| | | 収益還元法 | | 収益価格 | | 391,000 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東京メトロ東西線沿線の住宅地域である。当区に地縁的選好性を有する一次取得者が需要者の中心であるが、周辺市区からの転入者も需要者として多く見られる。画地を細分化した取引が多く需要は70㎡から100㎡程度の画地が中心であるが、好立地に位置するため100㎡を超える画地についても共同住宅等の利用目的から需要は見込める。利便性が良く区内でも人気の地域であり安定した需要が認められる。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | | 周辺地域は共同住宅を中心に戸建住宅等も見られる住宅地域であり、交通便利性が高いことから投資目的の需要も想定されるが、需要者層の中心は自己居住目的のエンドユーザーである。当該需要者は収益性よりも居住の快適性を重視すると想定されることから、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、公示価格との均衡や指定基準地からの検討を踏まえ、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 交通 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 | 地 域 要 因 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 |
| | 公示価格 574,000 円/㎡ | | [102.0] 100 | | 100 [102.0] | | 100 [100.0] | | [104.0] 100 | | 597,000 | | | | | | | |
| (9) 指か 定ら 基の 準換 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 交通 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0 | 地 域 要 因 行政 その他 | 0.0 -4.0 -1.0 0.0 0.0 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 548,000 円/㎡ | | [104.7] 100 | | 100 [105.0] | | 100 [95.0] | | [104.0] 100 | | 598,000 | | | | | | | |
| (10) 対年 象標 の基 準換 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 570,000 円/㎡ - 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | | | 価 格 変 動 形 成 要 因 の | | (一般的 要因) | | 原材料価格の高騰等の不安要素もある中、市場参加者の不動産需要は好調であり、地価は堅調な状況を継続している。 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | (地域 要因) | | 特段の変動要因は見られない。地価は上昇傾向にある。 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | (個別的 要因) | | 特段の変動要因は見られない。 | | | | | | | | | |