

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アール・アンド・エルリサーチ
江戸川(都) 5 - 11	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 中井 和人

鑑定評価額	738,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	662,000 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]	520,000 円 / ㎡
(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		江戸川区北葛西四丁目 2 5 番 1 2 外 「北葛西 4 - 2 5 - 2 2」				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成の路線商業地域。幹線道路沿いの土地は稀少性が高く需要は安定しており、当面は地価が堅調な状態が続くと思料される。										
(3)最有効使用の判定		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			684,000 円 / ㎡						
		収益還元法	収益価格			507,000 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、江戸川区及び隣接区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事業法人、賃貸目的もしくは投資目的の不動産業者である。都心へのアクセスが良く、商業地、店舗付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 4 0 万円から 8 0 万円程度で、取引目的等の個別性を反映し、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、主たる需要者は事業法人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思料される。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性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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準街路	0.0	地域街路	0.0
	標準地番号	江戸川 5 - 13							標準交通	0.0	地域交通	+8.0
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格		[105.2]	100	100	[ 99.0]	664,000	補正 その他	標準環境	0.0	要因環境	-18.0
	565,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[ 88.6]	100			標準画地	0.0	要因行政	0.0
									標準行政	0.0	その他	0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	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	地域街路	-7.0
	江戸川(都) 5 - 8								標準交通	0.0	地域交通	-12.0
									標準環境	0.0	要因環境	-24.0
	前年指定基準地の価格		[103.4]	100	100	[ 99.0]	658,000	補正 その他	標準画地	0.0	要因行政	-5.0
	380,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[ 59.1]	100			標準行政	0.0	その他	0.0
	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格			価格変動形成要因の	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。							
	- 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				葛西橋通り沿いに路面型店舗が多い路線商業地域で、店舗付共同住宅用地としての需要が強い。							
	代表標準地	標準地			北側一部が 1 住居 ( 6 0 / 3 0 0 )、準防、高度 ( 3 種 ) であり、加重平均により容積率は 3 8 1 % となる。							
	標準地番号											
	公示価格		円 / ㎡									
	変動率	年間	+9.2 %	半年間	%							