

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	310,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		江戸川区篠崎町七丁目 1 8 8 番 4 「篠崎町 7 - 8 - 4」				地積 (㎡)	103 ()	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 (60,200) 準防		
	1 : 2.5	住宅 W 3	一般住宅の中にアパート 等も見られる住宅地域	西 8 m 区道	水道、 ガス、 下水	篠崎 390 m		高度 (2 種) (その他) 地区計画等 (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 60 m、北 30 m							標準的使用	低層住宅地
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 15 m、		規模		105 ㎡程度、		形状 長方形	
	地域的特性	特記	地区計画により最低敷地面積 1 0 0 ㎡の規制あり。	街	基準方位：北 8 m 区道	交通	篠崎駅北西方 390 m	法令	1 住居 (70,200) 準防	
		事項		路		施設		規制	高度 (2 種) 地区計画等	
	地域要因の将来予測	篠崎駅や篠崎公園に近く、街路条件等にも恵まれた住環境の良好な住宅地域であり、供給が少なくコロナ禍においても需要は底堅い。地域要因に特段の変化は見られないため、当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(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	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	394,000 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	242,000 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	同一需給圏は概ね都営新宿線各駅を最寄とする江戸川区中央部の住宅地域であり、特に篠崎駅徒歩圏内の地域との代替性が高い。需要の中心は都心部へ通勤する個人や地縁的選好性を有する個人、建売業者等である。近隣地域周辺は篠崎駅徒歩圏内に位置し、良好な居住環境からコロナ禍においても一定数の実需が認められ、供給も少ないため高値での取引も見受けられる。なお、小規模な新築戸建住宅の中心価格帯は 4 , 5 0 0 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は基準地と同じ篠崎町エリア及び周辺の取引事例から試算され、地域の実勢を反映している。一方、収益価格は立地条件から賃貸需要が見込めるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない事等からやや低位に試算された。近隣地域は収益性よりも居住の快適性や利便性を重視する地域であり、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。									

(8) 規価示準格 価と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 江戸川	
------------------------	--------------------------------	--