

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		江戸川区南小岩七丁目 1 8 5 8 番 2 「南小岩 7 - 1 7 - 1」				地積 (㎡) ()		76		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 (80,400) 防火					
	1.5 : 1	店舗兼住宅 S 3		小売店舗が建ち並ぶ駅前 通りの商業地域		西15 m 区道		水道、 ガス、 下水		小岩370 m		(その他) 地区計画等 (100,400)					
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 40 m、南 15 m、北 50 m				標準的使用		中層店舗付共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、		奥行 約 8 m、		規模		80㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性		特記事項		J R 小岩駅周辺地区地区計画 区域内		街路		1 5 m 区道		交通施設		小岩駅南方370 m 法令 商業 (100,400) 防火 地区計画等				
	地域要因の将来予測		小岩駅周辺の整備が進められており、地域の成熟に伴う繁華性の向上が期待されている。需要は新型コロナウイルスの影響で一時的に減少したが、今後は回復傾向にあると予測する。														
(3)最も有効使用の判定		中層店舗付共同住宅地						(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		686,000 円 / ㎡											
		収益還元法		収益価格		405,000 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、葛飾区南部から江戸川区の普通商業地域である。低層階を店舗、上層階を事務所または共同住宅とする利用が多く、需要者としては自用の店舗あるいは店舗併用住宅を需要する個人または法人、店舗付共同住宅の経営を目的する個人あるいは個人が考えられる。新型コロナウイルスの影響から先行きは不透明であるが、小岩駅周辺では再開発が進められており、一定の波及効果が期待できる。															
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は駅に近い商店街のなかの商業地である。需要者層の中心は店舗や共同住宅を営む法人または個人で収益性を重視するとみられるが、画地規模が小さいことから自己使用としての取引が多い。したがって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、公示価格との均衡をふまえ、経済指標を注視しつつ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 0.0 0.0 0.0	地域 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	標準地番号 江戸川 5 - 5		[100.8] 100		100 [100.0]		100 [100.0]		[100.0] 100		665,000			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 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 交通 環境 画地 行政 その他		地域 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100					標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 交通 環境 行政 その他	
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 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 665,000 円 / ㎡				価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の		(一般的 要因)		景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により停滞したが、不動産取引については、安定的である。								
	- 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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 江戸川 5 - 5 公示価格 660,000 円 / ㎡						(地域 要因)		新型コロナウイルスの影響が見られるものの、小岩駅周辺の再開発で地域性の高まりが期待されている。								
							(個別的 要因)		特段の変動要因は見られない。								
	変動率 年間 0.0 % 半年間 +0.8 %																