

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 米山
江戸川(都) 5 - 9	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 遠山 雄大 印

鑑定評価額	24,900,000 円	1㎡当たりの価格	328,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

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]	260,000 円 / ㎡
(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	倍率種別	倍
(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		江戸川区篠崎町四丁目254番47外「篠崎町4-13-18」				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		近商 (80,300)準防			
	1:2	店舗兼住宅W2	店舗併用住宅、共同住宅等が多い路線商業地域		南東11 m区道	水道、ガス、下水	篠崎1.3 km		高度(3種) (その他) (90,300)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 60 m、北 30 m				標準的使用	3階建程度の店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 6.5 m、奥行 約 12 m、規模 78 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項 篠崎街道沿いの「新町商店街入口」バス停近接		街路 11 m区道		交通施設	篠崎駅南東方1.3 km		法令 近商 (90,300)準防 高度(3種)			
	地域要因の将来予測	篠崎駅からやや離れた篠崎街道沿いの商業地域で繁華性が低く、近隣の商店街も含めて住居系建物の新築が目立つ等、混在住宅地化が進行している。価格水準は背後住宅地との相関が強くなるものと予測する。										
(3)最有効使用の判定		3階建程度の店舗兼共同住宅地					(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 347,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 275,000 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		同一需給圏は概ね江戸川区内に存する近隣商業地域及び路線商業地域並びに混在住宅地域である。需要の中心は、店舗併用住宅利用を考える個人等が中心であり、土地取引の中心価格帯としては2,500万円前後となっている。近隣地域一帯の商業繁華性は低いが、区内中心部の商業地等と比べて価格の割安感があるため店舗利用の実需も一定数は認められる。引き続き新型コロナウイルス感染拡大が懸念されており、区内の商業地については先行き不透明な状況となっている。										
(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に存し代替性のある近隣商業地域及び路線商業地域の取引事例から試算され、地域の実勢を反映している。収益価格は立地条件から賃貸需要も見込めるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない事等の影響からやや低位に試算された。近隣地域内では自己利用の併用住宅や小規模店舗も多いため市場参加者の観点から比準価格を重視し、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) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 江戸川 5 - 2		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		
	公示価格 389,000 円 / ㎡		[99.6] 100	100 [100.0]	100 [117.5]	[100.0] 100	330,000		準交通 0.0	域 交通 +4.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 江戸川(都) 5 - 8		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 0.0		
	前年指定基準地の価格 350,000 円 / ㎡		[98.9] 100	100 [100.0]	100 [105.8]	[100.0] 100	327,000		準交通 0.0	域 交通 -8.0		
(10) 対年象標の基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 330,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	一般的要因	区内における商業地の不動産取引はやや停滞気味で、引き続き飲食、ホテル業を中心とした商業地については先行き不透明な状況にある。						
	- 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 -					地域要因	商店街や最寄バス停に近く、価格水準からコロナ禍でも一定の併用住宅、店舗需要が見込める。地域要因に特段の変動は見られない。					
	公示価格 円 / ㎡						個別的要因	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 -0.6 %	半年間 %									