

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	イー・アプレイザル・サービス
江戸川(都) 5 - 9	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 江川 豊信

鑑定評価額	28,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	369,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	285,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 24 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 2 5 4 番 4 8 「篠崎町 4 - 1 3 - 1 9」				地積 (㎡)	78 ()	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) 準防高度(3種) (その他)	
	1 : 2	店舗兼住宅 S 3F 1B	店舗兼共同住宅や併用住宅が多い近隣商業地域		南東11 m 区道、南西側道	水道、ガス、下水	篠崎1.3 km		(100,300)	
(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	「新町商店街入口」バス停近接、「土地区画整理事業を施行すべき区域」内に存する。		街路 1 1 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) 規制	
	地域要因の将来予測	篠崎駅から徒歩圏外の篠崎街道沿いの近隣商業地域で、当面は現状維持と予測。繁華性は低いが近隣住民向け店舗需要は認められる。外国人の流入による人口増加の効果もあり、地価はゆるやかな上昇傾向と予測する。								
(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	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 390,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 260,000 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する葛飾区内の近隣商業地域である。需要の中心は自用目的の店舗兼居宅等を取得する個人または賃貸目的で店舗兼共同住宅等を取得する個人または法人である。小規模な画地が多く、土地の中心価格帯は 3 0 万円 / ㎡台、総額で 3 0 百万円前後となる。地価は上昇傾向にあるものの、繁華性がやや低いことから、周辺の商業地域と比較して地価上昇率はやや低位となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は豊富かつ客観的な資料に裏付けられ、市場性に着目した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であり、収支の想定等を適切に行い得たが、近隣地域の繁華性の低さを反映して低位に査定された。需要者の中心は自用目的の個人等であり、当該需要者は周囲の不動産の価格等を参考に取引することから、取引実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、比較可能な標準地及び指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。								
(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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	標準地番号	5 - 2							準 交通 0.0 域 交通 +4.0	
	江戸川								化 環境 0.0 要 環境 +19.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格 434,000 円 / ㎡		[102.4] 100	100	100	[103.0] 100	370,000	内 訳	補 画地 0.0 因 行政 0.0	
			100	[100.0]	[123.8]	100			正 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	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 街路 0.0	
	江戸川(都) 5 - 8								準 交通 0.0 域 交通 -8.0	
									化 環境 0.0 要 環境 +15.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	前年指定基準地の価格 362,000 円 / ㎡		[105.0] 100	100	100	[103.0] 100	370,000	内 訳	補 画地 0.0 因 行政 0.0	
			100	[100.0]	[105.8]	100			正 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検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 352,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	外国人の流入による人口増加の効果もあり、不動産市場も底堅い状況が続いている。				
	- 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				〔地域要因〕	篠崎駅からやや距離があるものの、価格の割安感から店舗、店舗併用住宅の需要は見込める。地域要因に特段の変動はない。				
	代表標準地	標準地			〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	-								
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +4.8 % 半年間 %								