

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社		
葛飾(都)5-4	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士	高山 博好	印

鑑定評価額	109,000,000 円	1㎡当たりの価格	662,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線 価	[令和 3 年1月]	530,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 18 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		葛飾区亀有三丁目643番2 「亀有3-18-3」				地積 (㎡)	165	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 (80,500) 防火				
	1:1.5	店舗兼共同住宅 RC7	店舗、マンション等が建ち 並ぶ駅南側の商業地域	西11m 区道	水道、 ガス、 下水	亀有230m		(その他) (100,500)				
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 50m、南 100m、北 50m			標準的使用	高層店舗付共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10m、奥行 約 15m、		規模 150㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 11m 区道		交通施設	亀有駅南方230m		法令 規制	商業 (100,500) 防火		
	地域要因の将来予測	亀有駅南側の店舗、店舗併用共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、その利便性から特段の変動要因は認められず、コロナ禍においても当分の間は現状維持と予測する。										
(3)最有効使用の判定	高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 700,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 574,000 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及び周辺区の駅周辺の商業地で、特に常磐線沿線の商業地域は代替性が高い。駅に近い地域は共同住宅地としての需要は安定的であるが、店舗需要は不透明である。需要者の中心はマンション開発業者、個人富裕層、不動産業者等による投資及び事業目的の取得が中心となると思料する。区内の商業地の取引は少なく、適正規模の商業適地は希少性が高い。商業地は立地、規模などによる個性が強く、需要の中心価格帯を把握することは難しい。											
(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、常磐線沿線の比較可能性に優れる商業地の事例を収集して試算されている。また、収益価格も適切な収支前提に基づき試算されており、両試算価格とも信頼性は高い。周辺地域では、収益性に着目した価格形成が重視されながらも理論的な価格であることから、実証的な比準価格との比較が行われるものと思料する。したがって、本件では収益価格と比準価格を比較考量し代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。											
(8)公規価 示準格 価とし をた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 葛飾 5 - 5		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 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 662,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	662,000		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 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
(10)対年 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 665,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〈一般的 要因〉	新型コロナにより飲食店を中心に景況感の悪化が見られるが、株高等により市場参加者の投資意欲はさほど落ちてはいない。						
	- 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 葛飾 5 - 5 公示価格 662,000 円/㎡				〈地域 要因〉	亀有駅に近い商業地であり、資金力のある投資家、デベロッパーからの需要は引き続き強く、地域要因に大きな変化はない。						
					〈個別的 要因〉	代替・競争関係にある他の不動産との優劣、競争力の程度は、普通程度である。個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	-0.5%		半年間	0.0%						