

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
葛飾(都) 5 - 4	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 勝田 晴彦

鑑定評価額	120,000,000 円	1㎡当たりの価格	725,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	560,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 5 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	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(その他)(100,500)	
	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		
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 50m、南 100m、北 50m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	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 特にない		街路 1.1m区道	交通施設	亀有駅南方230m	法令 商業(100,500)防火	
	地域要因の将来予測	亀有駅南口商店街として熟成しており、特段の地域要因の変動は認められず、当面は現況のまま推移するものと思料する。地価は比較的堅調に推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(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	756,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	613,000 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隣接区の商業地域一帯が該当するが、特に亀有駅周辺の商業地域は代替性が高い。需要者の中心は地元企業のほか投資目的の法人等である。稀少性の高い商業地に対する投資需要は引き続き旺盛であり、都心部からの需要もある。物件供給が少ない地区のため供給された場合には高値取引も見込まれる。土地は1㎡当たり60万円～80万円程度が取引の中心。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は駅前商店街に属することから、市場参加者は実際の取引価格に加え、収益性・投資採算性をも重視して取引を行うものと考えられる。但し、収益還元法は想定要素が介在し、不確定要素が多い側面もあることは否めない。取引事例比較法は類似地域等より多数の信頼性のある取引事例を収集し、実証的な比準価格を得た。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、地域の市場動向等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 葛飾 5 - 5	[102.8]	100	100	[100.0]	725,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 705,000 円/㎡	100	[100.0]	[100.0]	100			
(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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[]	[]	100			
(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 686,000 円/㎡			価格変動形状成因の	変動要因	米欧の金利動向に注意する必要があるが区内利回りに大きな影響は見られない。幹線街路沿いではマンションへの移行が進んでいる。		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 葛飾 5 - 5 公示価格 705,000 円/㎡							
	変動率	年間 +5.7%	半年間 +2.8%					