

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社佐藤不動産鑑定コンサルティング	
葛飾(都)5-6	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 川崎 信和	印

鑑定評価額	104,000,000 円	1㎡当たりの価格	508,000 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 2 日	(6) 路線 価	[令和 3 年1月]	410,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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		葛飾区亀有五丁目106番5外「亀有5-39-2」				地積(㎡)	205	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					
	台形1.2:1	店舗S3	店舗、営業所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		西8m区道	水道、ガス、下水	亀有240m		(その他) (100,400)					
(2)近隣地域	範囲	東20m、西30m、南20m、北30m				標準的使用	中層店舗、事務所・共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口約13m、奥行約16m、規模200㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	8m区道		交通施設	亀有駅北方240m		法令規制	商業(100,400)防火	
	地域要因の将来予測		亀有駅北口の商業地域で、都心への利便性から需要は高く、当面は現状のままで推移していくものと予測する。地価はコロナ禍の収束がみられるまでは、不安定ながら様子見の状況が継続するものと予測する。											
(3)最有効使用の判定	中層店舗、事務所・共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	形状				0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格523,000円/㎡											
	収益還元法		収益価格461,000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、葛飾区及び隣接市区に存する商業地域であり、特に葛飾区内の商業地域は代替性が高い。需要の中心は、地元資産家、開発業者等のほか地元以外の投資家等も見られる。従来より駅至近の特性から需要は堅調であったが、コロナ禍により投資家心理はやや冷え込んでおり、需要の一部にやや弱い動きがみられる。先行き不透明である。取引される中心価格帯の総額把握は困難だが、類似取引事例単価は400～800千円/㎡程度となっている。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗、営業所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、需要者の中心は地元資産家、開発業者等が主流と判断する。比準価格は区内の駅至近の事例を中心に適切に補正して求めており実証的な価格である。収益価格は想定事項は多いが、対象地に想定した建物に応じた市場賃料、建築費等を反映した理論的な価格である。よって、実証的な比準価格をやや重視し、収益価格を関連づけて、指定基準地との検討を踏まえ、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	標準化補正	街路交通環境行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+3.0 -7.0 -17.0 -5.0 0.0
	基準地番号 葛飾5-8		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [75.5]	[100.0] 100	505,000							
(9)指定から基準地検討	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	街路交通環境行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+3.0 0.0 +20.0 +5.0 0.0
	葛飾(都)5-4													
	前年指定基準地の価格		[99.5] 100	100 [100.0]	100 [129.8]	[100.0] 100	510,000							
	665,000円/㎡													
(10)対年対象標準地格の等前か	-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格510,000円/㎡				価格変動要因の	〈一般的要因〉	投資用不動産市場では融資環境にやや厳しさがみられる。コロナ禍の影響は懸念されるが、明らかな値崩れが起きている状況にはない。							
	-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					〈地域要因〉	金町駅周辺で複数の再開発計画が進行中であり、沿線駅の繁華性、利便性向上が期待される。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号					〈個別的要因〉	対象地の個別的要因に特段の変動は認められない。							
	公示価格円/㎡													
	変動率	年間	-0.4%	半年間	%									