

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社共立鑑定所
葛飾(都) 5 - 6	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 守永 豊彦

鑑定評価額	107,000,000 円	1㎡当たりの価格	524,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 3日	(6)路線価	[令和 4年1月]	410,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 28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	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(その他)	
	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	(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)
(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	552,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	511,000 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その周辺地域の商業地域で、需要者の属性は主として自己使用等の実需が中心で投資目的は限定的である。市場の需給動向は新型コロナウイルス感染症の沈静化傾向を反映して強含みであり、再開発等により地域全体が活性化し、今後の発展が期待できる地域では土地価格が一層の上昇傾向にある。需要の中心的価格帯は商業系物件の特性を反映し把握が困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は主としてJR常磐線、京成本線等の商業地で多数の信頼性ある取引事例を収集し、各要因を勘案のうえ求めており市場性を反映する価格である。収益価格は基準地が必ずしも純粋な投資採算性のみで判断される地域には存しないこと及び試算過程に想定部分を含むためや信頼性が劣る価格である。従って比準価格を中心とし、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称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/㎡)	内訳	標準街路 0.0 地街路 +3.0
	標準地番号 葛飾 5 - 8						標準交通 0.0 域交通 -7.0	
	公示価格 387,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [75.5]	[100.0] 100	520,000	標準環境 0.0 要環境 -17.0	
							補画地 0.0 因行政 -5.0	
							正行政 0.0 その他 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	標準街路 0.0 地街路 +3.0
	葛飾(都) 5 - 4						標準交通 0.0 域交通 0.0	
	前年指定基準地の価格 662,000 円/㎡	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [130.9]	[100.0] 100	524,000	標準環境 0.0 要環境 +21.0	
							補画地 0.0 因行政 +5.0	
							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 508,000 円/㎡			価格変動形状要因の	要因	新型コロナウイルス感染症の影響により軟調であった地価は、各種施策が奏功し、回復傾向となっている。		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					要因	新型コロナウイルス感染症の沈静化傾向により商業系用途への需要が回復しており、商業地は強含みとなっている。	
	変動率	年間 +3.1%	半年間 %		要因	個別的要因に変動はない。		