

# 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 | 113,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 553,000 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<br>[令和 5 年1月] | 430,000 円/㎡     |
| (2) 実地調査日   | 令和 5 年 6 月 28 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           |                       | 路線価又は倍率<br>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<br>法令 商業(100,400) 規制              |         |
| (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                     | 582,000 円/㎡           |         |  |                 |   |         |
|                             | 収益還元法   | 収益価格                     | 400,000 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JR常磐線沿線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) 公価表示価格と格しをた             | 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 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 - 8  | [102.5]                  | 100                   | 100     | [100.0]  | 550,000         |   |         |
| (9) 指か定ら基の準地討               | 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 |         |
|                             | 葛飾(都) 5 - 4   | [105.7]                  | 100                   | 100     | [100.0]  | 554,000         |   |         |
| (10) 対年象標の基準地格の等前か          | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 524,000 円/㎡   |                          | 価格変動状況 要因             | 一般的な要因  | 新型コロナウイルス感染症の沈静化及び各種景気対策の施行により、地価は上昇傾向で推移している。 |                 |   |         |
|                             | - 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/㎡  |                          |                       |         | 個別的要因  | 一般的な要因          |   |         |
| 変動率 年間 +5.5% 半年間 %          |   |                          |                       |         |  |                 |   |         |