

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 五十嵐恵美不動産鑑定事務所
江東(都) - 12	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 五十嵐 恵美

鑑定評価額	44,700,000 円	1㎡当たりの価格	475,000 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]	370,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月30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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		江東区亀戸七丁目3番6外「亀戸7-3-5」				②地積(㎡)	94	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工(60,300)準防高度(3種)(その他)			
	1:1.5	住宅兼車庫S3	一般住宅、共同住宅、事業所等が混在する地域		北6m区道	水道、ガス、下水	亀戸750m		(70,300)			
(2) 近隣地域	①範囲		東15m、西40m、南30m、北110m				②標準の使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口約8.5m、奥行約12m、規模100㎡程度、形状長方形									
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路	基準方位北、6m区道	交通施設	亀戸駅南東方750m	法令規制	準工(70,300)準防高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測		最寄駅から徒歩圏に位置する住宅地であり、値ごろ感から需要は安定している。地価は、やや上昇傾向にあるが、今後については、景気動向からやや不透明である。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格525,000円/㎡									
	収益還元法		収益価格311,000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、江東区のJR「亀戸」駅、都営新宿線各駅を最寄駅とする住宅地域が中心。良好な居住環境を有するため、需要は底堅いものの、供給はやや少ない。需要者は、都心への通勤を目的とするエンドユーザー及び転売目的の不動産業者である。土地価格は、総額との関係で高値で取引されているものもあるが、需要の中心は新築戸建住宅で総額6千万円程度にあり、取引にあたっては周辺マンションとの代替性も認められる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、最寄駅から徒歩圏の良好な住宅地域である。比準価格は、近隣地域と代替競争関係が成立する類似地域の取引事例より求められており、市場性を反映した価格が得られた。収益価格は、居住用の賃貸需要も旺盛である地域に存することを踏まえた収益性を反映した価格が得られた。以上より、比準価格と収益価格を相互に関連付け、指定基準地等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 江東-26		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準街路0.0	地域街路0.0		
	公示価格 464,000円/㎡		[102.1] 100	100 [102.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	479,000		標準交通0.0	地域交通-1.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 江東(都)-4		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準街路0.0	地域街路-3.0		
	前年指定基準地の価格 438,000円/㎡		[105.3] 100	100 [101.0]	100 [95.9]	[100.0] 100	476,000		標準交通0.0	地域交通-2.0		
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格456,000円/㎡				③価格変動形成要因の	人口は、増加傾向で推移。建築着工件数は、回復傾向にある。今後の景気動向により、地価は影響を受けるものと思われる。						
	①-2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/㎡					最寄駅及び大規模商業施設から徒歩圏にある住宅地で、良好な居住環境にある。土地に対する需給は安定的である。						
						個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間+4.2%	半年間%									