

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社清風不動産鑑定事務所		
江東(都)5-1	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士	栗山 大介	印
鑑定評価額		172,000,000 円		1㎡当たりの価格		663,000 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1日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	520,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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64番10 「亀戸7-41-11」				②地積 (㎡)		259 ()	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		商業 (80, 500) 防火			
	1:2.5	診療所兼共同住宅 SRC9		事務所兼共同住宅、 営業所等が混在する 商業地域		北30m国道	水道、 ガス、 下水	亀戸 900m		(その他) (100, 500)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 210 m、南 30 m、北 60 m				②標準的使用		高層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 24 m、規模 240 ㎡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	30m国道	交通施設	亀戸駅 東方900m		法令規制	商業 (100, 500) 防火		
		⑤地域要因の将来予測		事務所需要は弱い、老朽化した建物は需要の強い住宅を含む建物への建て替えが進んでいる。新型コロナウイルス感染症拡大の影響も比較的弱く、今後も地価は堅調に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	高層店舗住宅併用地						(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		717,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		536,000 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、主に区内内陸部及び周辺区の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域である。主な需要者は、不動産開発業者、地縁的選好性を有する一般事業法人のほか、複合不動産の場合には、機関投資家等も想定される。亀戸駅からやや離れており、駅前より商業繁華性が劣ることから、近年は住居系用途としての需要が強まっている。土地取引の中心となる価格帯は用途・規模等により区々である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は幹線道路である京葉道路沿いに存する普通商業地だが、江東区内の取引市場においては、実際の取引価格が意思決定の重要な要素となっており、必ずしも収益性のみで取引価格が決定されない。したがって、本件では、市場の実勢を適切に反映している比準価格を重視し、想定要素を含む収益価格を比較考量し、公示価格を規準した価格及び指定基準地から検討した価格との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号 江東5-8								交通	0.0		交通	+8.0
(9) 指定からの検討	公示価格		<u>100.6</u> 100	100 <u>100.0</u>	100 <u>121.7</u>	<u>100.0</u> 100	663,000	環境	0.0	環境	+15.0		
	802,000 円/㎡							画地	0.0	行政	0.0		
								行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	①指定基準地番号		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 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	江東(都)5-8								交通	0.0		交通	+5.0
	前年指定基準地の価格		<u>100.6</u> 100	100 <u>100.0</u>	100 <u>129.4</u>	<u>100.0</u> 100	653,000		環境	0.0		環境	+10.0
	840,000 円/㎡								画地	0.0		行政	+12.0
									行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 660,000 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症拡大の影響により不動産需要は弱含みであったが、ワクチン接種の進展により改善の兆しも見えてきている。								
	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/㎡				[地域要因] 新型コロナウイルス感染症拡大により不安定な環境下にはあるが、住宅賃貸市場は堅調で、売買市場での用地取得需要も底堅い。								
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								