

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月5日提出
江東(都)5-1 宅地-1

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
鑑定評価額		176,000,000 円		1㎡当たりの価格	
				681,000 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4日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	530,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4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	近隣地域は、事務所兼共同住宅、営業所等の建ち並ぶ京葉道路沿いの商業地域だが地域要因に特段の変化は見られず、 今後も現状を維持するものと予測する。また、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		738,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		545,000 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、むしろ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 規 準 価 格 と し た 公 示 価 格 を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 江東5-8		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 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	-2.0 +8.0 +15.0 0.0 0.0
	公示価格 814,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [121.7]	[100.0] 100	679,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他		-2.0 +8.0 +15.0 0.0 0.0	
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	①指定基準地番号 江東(都)5-8		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 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	0.0 +5.0 +10.0 +12.0 0.0
	前年指定基準地の価格 845,000 円/㎡		[104.1] 100	100 [100.0]	100 [129.4]	[100.0] 100	680,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他		0.0 +5.0 +10.0 +12.0 0.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 663,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 景気は持ち直しの動きが見られ、当区の商業地でも稼働や収益が安定的な賃貸住宅に対する投資家の需要は底堅い。									
	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] 駅からやや距離のある京葉道路沿いの商業地域で、市場の特性に特段の変化は認められない。									
	②変動率 年間 +2.7 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									