

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 3 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	540,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		江東区亀戸二丁目28番2 「亀戸2-28-2」				地積 (㎡)		273 ()		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 (80,500) 防火
	1:2.5	事務所 RC5		事務所、営業所、店舗等 が建ち並ぶ商業地域		西7.8m 区道		水道、 ガス、 下水		亀戸350m		(その他) (100,500)
(2) 近隣地域	範囲		東 15m、西 40m、南 10m、北 45m				標準的使用		中層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 11m、奥行 約 25m		規模		275㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性		特記 特にない		街 7.8m区道		交通 亀戸駅北西方350m		法令 商業 (100,500) 防火			
	事項				路		施設		規制			
地域要因の将来予測		当面は事務所等が建ち並ぶ商業地域としての現状が維持されつつも、生活利便性が良好であることからマンション用地としての利用が増えると予測する。今後の地価は緩やかながら上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3)最も有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地						(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		695,000 円/㎡						
		収益還元法		収益価格		586,000 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、江東区及び周辺区において中層の店舗兼共同住宅等が開発可能な住商混在エリアである。需要者としては地縁の選好性の強い地元中小事業者、個人のほか江東区内外の不動産業者、投資家等が考えられ、コロナ禍においても住宅系用途を含む土地需要は安定的である。駅近の商業地としては割安感があり、各種政策の効果もあって地価は若干上昇した。価格帯としては基準地程度の規模で総額2億円前後が標準的な水準と思考される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		類似性を有する複数の取引事例から試算された比準価格は実証的である。一方、投資家目線の事業採算性を反映する収益価格は重視すべきであるが、想定要素が多くやや低位に試算され、取引の実態と乖離が生じた。よって、本件では実勢に即し説明性に優る比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらには公示価格を規準とした価格等との検討を踏まえ、基準地の鑑定評価額を標記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と 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 街路 0.0	地 街路 +3.0		
	標準地番号 江東 5 - 3								準 交通 0.0	域 交通 0.0		
価と 格し をた	公示価格		[101.0]	100	100	[100.0]	684,000	化 環境 0.0	要 環境 -12.0			
	614,000 円/㎡		100	[100.0]	[90.6]	100		補 画地 0.0	因 行政 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	正 行政 0.0	その他 0.0		
	江東(都) 5 - 8								標 街路 0.0	地 街路 +9.0		
	前年指定基準地の価格		[100.6]	100	100	[100.0]	685,000		準 交通 0.0	域 交通 -2.0		
	840,000 円/㎡		100	[100.0]	[123.4]	100			化 環境 0.0	要 環境 +5.0		
(10) 対年 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 680,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	一 般 的 要 因	新型コロナウイルス感染症の再拡大が懸念される中、ワクチン接種が進む等先行き不透明感は徐々に払拭されつつある。							
	- 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				地 域 要 因	繁華性は高くないが、交通接近条件、生活利便性に優れる立地を反映した住宅系用途の需要は底堅く、地価はこの1年でやや上昇した。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -					個 別 的 要 因	個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円/㎡											
変動率		年間 +0.7 %	半年間 %									