

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ことぶき不動産鑑定所
江東(都) 5 - 2	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 竹内 強

鑑定評価額	191,000,000 円	1㎡当たりの価格	700,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	550,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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					

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				江東区亀戸二丁目2番2 「亀戸2-28-2」				②地積 (㎡)	273 ()	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 (その他)				
	1:2.5	事務所 RC 5	事務所、営業所、店舗等 が建ち並ぶ商業地域	西7.8 m 区道	水道、 ガス、 下水	亀戸350 m		(100,500)				
(2)近隣地域	①範囲	東 15 m、西 40 m、南 10 m、北 45 m				②標準の使用	中層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 25 m、規模 275 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 7.8 m区道		交通施設	亀戸駅北西方350 m		法令規制	商業 (100,500) 防火		
	⑤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が増えていくと予測する。今後の地価は緩やかな上昇傾向で推移すると予測する。										
(3)最有効使用の判定	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 740,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 597,000 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的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、中心となる価格帯としては、基準地程度の規模で総額2億円前後が標準的と思料される。											
(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)公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 江東 5 - 3	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	街路 0.0	地 街路 +3.0		
	公示価格 622,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [90.6]	[100.0] 100	700,000		準	交通 0.0	域 交通 0.0		
(9)指か定ら基の準検地討	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	化	環境 0.0	要 環境 -12.0		
	前年指定基準地の価格 845,000 円/㎡	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [125.7]	[100.0] 100	700,000		補	画地 0.0	因 行政 0.0		
								正	行政 0.0	その他 0.0		
(10)対年ら象標の基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 685,000 円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕	経済社会活動の正常化が進む中であって、原材料価格の上昇、供給制約、金融資本市場の変動等による下振れリスクに注意を要する。						
	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〕	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年で上昇した。					
	②変動率						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	年間 +2.2 %	半年間 %										