

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	202,000,000 円	1㎡当たりの価格	740,000 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]	570,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月19日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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				
	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	①範囲	東15m、西40m、南10m、北45m			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11m、奥行約25m、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 7.8m区道	交通施設	亀戸駅北西方350m	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790,000円/㎡									
	収益還元法	収益価格640,000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り、地縁的選好性の強い地元中小事業者のほか江東区内外の不動産業者、投資家等からの自用、収益両面での需要が見込まれる。駅近の商業地としては割安感があり、経済社会活動が正常化へ向かう中において取引利回りは低下傾向にある。なお、中心となる価格帯については、対象基準地程度の規模の土地であれば総額で2億円前後が標準的な水準と史料される。										
(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、対象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 [103.4] 100	③標準化補正 100 [100.0]	④地域要因の比較 100 [91.8]	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡) 741,000	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	地域要因その他	+2.0 0.0 -10.0 0.0 0.0
	公示価格 658,000円/㎡										
(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	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	地域要因その他	+8.0 -2.0 +7.0 +10.0 0.0
	前年指定基準地の価格 880,000円/㎡	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [124.6]	[100.0] 100	742,000					
(10)対年ら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700,000円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。					
	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/㎡					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も見込まれ、地価は上昇している。					
						個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	+5.7%			半年間	%				