

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		江東区亀戸四丁目1 2 2 番 「亀戸4 - 1 7 - 2 6」					地積 (㎡)	142 ()		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		近商 (80,300) 準防		
	1 : 2	店舗、事務所兼住宅 S 3		店舗兼共同住宅、事務所 等が混在する商業地域		南7.3 m 区道		水道、 ガス、 下水	亀戸470 m		高度(3種) (その他) (90,300)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 10 m、西 30 m、南 25 m、北 20 m		標準の使用		中層事務所兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 18 m、規模		142 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 7 . 3 m区道 路		交通 施設	亀戸駅 北方 470 m		法令 規制	近商 (90,300) 準防 高度(3種)		
	地域要因の将来予測		ワクチン接種などコロナ禍収束に向けての動きが見られることもあり、地価は概ね横這いから若干のプラスで推移していくものと思料される。										
(3)最も有効使用の判定			中層事務所兼共同住宅地					(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 564,000 円 / ㎡									
		収益還元法		収益価格 485,000 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			同一需給圏の範囲は、江東区のうち幹線道路及び準幹線道路沿いを除き、事務所、店舗、住宅等が混在する圏域と把握した。主な需要者は、地縁性のある事業法人や個人事業者等である。商業地としての繁華性は低いものの、新型コロナウイルス感染症の影響は徐々に和らぎ、良好な資金調達環境等も相俟って、需要は比較的安定している。需要の中心となる価格帯は規模や用途等により幅があるが、標準的な画地規模の土地で、7千万円～1億円程度と把握される。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由			店舗あるいは事務所兼共同住宅としての利用が中心である。比準価格は、取引市場の実勢を反映するものとして規範性の高い価格である。収益価格は、事務所兼共同住宅として賃貸する場合の収益性を反映している。需要者の多くは将来の資産価値や収益性等を重視する傾向にあるが、自用の事務所等も多く見られ、比準価格を概ね重視し収益価格を関連付け、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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 +2.0			
	標準地番号 江東 5 - 3								準 交通 0.0	域 交通 +2.0			
	公示価格		[100.0]	100	100	[100.0]	538,000	化 環境 0.0	要 環境 -2.0				
	614,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[114.2]	100		補 画地 0.0	因 行政 +12.0				
(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 +7.0			
	前年指定基準地の価格		[100.6]	100	100	[100.0]	531,000	化 環境 0.0	要 環境 +20.0				
	840,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[159.2]	100		補 画地 0.0	因 行政 +24.0				
(10) 対年 象標 の基 準価 検 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 536,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	変 動 状 況	(一般的 要因)	当面の経済活動の水準は、新型コロナウイルス感染症の拡大前に比べて低めで推移するものの、回復していくとみられる。						
	- 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)	繁華性は低く、共同住宅としての利用も可能である。新型コロナウイルス感染症の地価への影響は、比較的軽微な地域と思料される。					
□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			(個別的 要因)					個別的要因に特段の変動はない。					
変動率 年間 0.0 % 半年間 %													