

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三井住友信託銀行株式会社 不動産ソリューション部
江東(都) 5 - 6	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 岩田 卓也

鑑定評価額	78,100,000 円	1㎡当たりの価格	550,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	440,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 17 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		江東区亀戸四丁目122番「亀戸4-17-26」				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)準防高度(3種)(その他)			
	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		(90,300)			
(2)近隣地域	範囲	東 10 m、西 30 m、南 25 m、北 20 m				標準的使用	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		街路 7.3 m区道		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	地域要因には格別の変動要因はなく、当分の間現状と大差なく推移するものと予測する。今後の地価の動向は、当面は緩やかな上昇基調で推移するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	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 582,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 470,000 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、江東区のうち主要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)公規価示価格と格しをた	□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	標準 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 622,000 円 / ㎡		[103.5] 100	100 [100.0]	100 [113.0]	[100.0] 100	570,000		化 環境 0.0	要 環境 -3.0		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 江東(都) 5 - 8		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	標準 街路 0.0	地 街路 +8.0		
	前年指定基準地の価格 845,000 円 / ㎡		[104.1] 100	100 [100.0]	100 [160.7]	[100.0] 100	547,000		準 交通 0.0	域 交通 0.0		
									化 環境 0.0	要 環境 +20.0		
(10)対年々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 536,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉		新型コロナウイルス感染症対策は全面解除され、景気は個人消費を中心に回復基調を辿っている。					
	- 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〉		繁華性は低い、共同住宅としての利用も可能である。不動産取引が停滞していた時期は過ぎて、需要は回復基調にある。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -				〈個別的要因〉		個別的要因に特段の変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 +2.6 %	半年間 %									