

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コスモ鑑定
江東（都） 5-8	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 田上克彦 印
鑑定評価額	177,000,000 円		1㎡当たりの価格	845,000 円／㎡

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 2日	(6)路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	670,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格		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				江東区亀戸一丁目8番14外「亀戸1-8-4」				②地積 (㎡)	209	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 (80,700) 防火			
	1:1.5	店舗兼事務所 SRC8		マンション、事務所ビルの建ち並ぶ商業地域	北40m国道		水道 ガス 下水	亀戸 500m			(その他) (100,700)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 170 m、南 20 m、北 90 m				②標準的使用		高層店舗付共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 16.0 m、				規模		190 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特になし。		街路	40m国道		交通施設	亀戸駅南西 500m		法令規制	商業(100,700) 防火		
	⑤地域要因の将来予測		新型コロナウイルスの感染状況がどの様に推移するのか、今後の生活様式の変化や景気動向に左右されると思われる。											
(3) 最も有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地							(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		883,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		775,000 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、江東区及び墨田区内の幹線道路沿いの商業地域である。需要者は賃貸マンションや収益用ビルを経営する法人又は個人等が想定される。大規模土地はマンション開発業者買いの対象となる。容積率が高く、割安感があるが、新型コロナウイルス感染拡大の影響で、飲食店舗等は収益が悪化している。賃貸マンションは空室率が上昇傾向であるが、賃料値下げには至っていない。従って、取引件数は減少傾向、画地規模は不均一で、土地単価も様々である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は錦糸町駅にも近い京葉道路沿いの商業地域である。比準価格は規範性が高い5事例の中庸値から試算された価格で説得力がある。収益価格は店舗兼共同住宅を想定して試算されており、投資対象の収益性を検討する有力な指標であり、需要者の意思決定を左右する価格と言える。従って、本件では比準価格と収益価格を関連付け、更に、近時の江東区及び墨田区内の商業地の需給動向、地価動向等を勘案して、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	標準地	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 対象基準地の標準価格 (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 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	江東 5-10								845,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		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		地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡													
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規				③ 価格変動要因の検討	[一般的要因] 江東区の人口は増価傾向、取引件数は減少傾向、取引価格はほぼ横這いで推移している。								
	前年標準価格 840,000 円/㎡					[地域要因] 新型コロナウイルス感染拡大により土地取引に様子見感が漂うなか、底堅い取引も見られる。今後は感染状況により地域要因も変化する。								
	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 江東 5-10 公示価格 840,000 円/㎡					[個別的要因] 特に変動は無い。代替・競争関係にある不動産と比較して競争力は中位である。								
	②変動率	年間	+0.6%	半年間		+0.6%								