

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 4 日 提出
江東（都） 5－8 宅地-1

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
鑑定評価額	193,000,000 円		1㎡当たりの価格	925,000 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] 路線価又は倍率	720,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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		商業地の需要は近年、金融緩和等により、根強い傾向で推移してきたがコロナ禍により足踏み状態の時期もあった。現在は、ウクライナ情勢等不透明感もあるが、容積率が高い地域での需要は堅調で価格も上昇傾向である。									
(3) 最有効使用の判定		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		950,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		804,000 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、コロナ禍において飲食店舗等は収益が悪化した時期もあった。オフィスの空室率は改善傾向、賃貸マンションの賃料は平均面積が縮小傾向であるため上昇傾向である。土地取引の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3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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	江東 5-10	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	895,000 円/㎡	[103.4] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	925,000					
(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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 江東区の人口増加率は東京都全体と比べて強い。高齢化率は東京都の平均と同水準である。最近の土地取引件数はやや減少傾向である。							
	前年標準価格				880,000 円/㎡							
	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				[地域要因] 京葉道路沿い、東に約600mの場所に商業施設併設の大型マンションが完成した。							
	標準地番号				江東 5-10							
		公示価格			895,000 円/㎡							
		②変動率	年間	+5.1 %	半年間	+3.4 %						