

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アソート総合事務所
江東(都)5-9	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 殿原 玲子

鑑定評価額	68,500,000 円	1㎡当たりの価格	665,000 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]	530,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月27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		江東区亀戸二丁目7番16 「亀戸2-7-7」				地積 (㎡)	103 ()	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			商業 (80,500) 防火 (その他)				
	1:2	店舗兼共同住宅 S 5	飲食店、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		北27 m 都道	水道 ガス 下水	亀戸950 m			(100,500)				
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 60 m、南 20 m、北 50 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 15 m、		規模		100 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	27 m 都道	交通施設	亀戸駅 北西方950 m		法令規制	商業 (100,500) 防火			
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いに中層店舗兼共同住宅が多く建ち並ぶ商業地域。当面は現状を維持して推移するものと予測する。											
(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 694,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 602,000 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、江東区及び隣接する墨田区を含む幹線道路沿いの商業地域である。需要者の属性は、地縁性を有する地元事業者のほか、投資目的の法人やマンションデベロッパー等が中心と考えられる。街路条件や交通接近条件等の立地条件に優れるマンション適地は物件が少ないこともあり需要は底堅い。市場で中心となる価格帯は画地規模により把握は困難であるが、基準地規模では概ね7千万円～8千万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	比準価格は幹線道路及び準幹線道路沿いの類似事例を採用して適正な比準が行われており、市場実勢を反映した価格が得られたものと思料する。収益価格は店舗付共同住宅を想定して査定しており、収益性に着目した理論的な価格といえるが想定要素を含む。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視して、理論的な収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価示準格と格しをた	□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	地域街路	0.0		
	標準地番号 江東 5 - 8								準交通	0.0	域交通	+15.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格		[101.2]	100	100	[100.0]	663,000	内訳	化環境	0.0	要環境	+8.0		
	814,000 円/㎡		100	[100.0]	[124.2]	100			補画地	0.0	因行政	0.0		
									正行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	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	標準街路	0.0	地域街路	0.0		
	江東(都) 5 - 8								準交通	0.0	域交通	+9.0		
	前年指定基準地の価格		[104.1]	100	100	[100.0]	661,000		化環境	0.0	要環境	+9.0		
	845,000 円/㎡		100	[100.0]	[133.1]	100			補画地	0.0	因行政	+12.0		
								正行政	0.0	その他	0.0			
								その他	0.0					
(10) 対年ら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 650,000 円/㎡				価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	経済社会活動の正常化に伴い景気が持ち直していくことが期待されるが、ウクライナ情勢の長期化等が懸念され先行きは不透明である。							
	- 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〉	亀戸天神にも近い幹線道路沿いの商業地である。近年はマンション需要が増加している。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -							〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円/㎡													
変動率		年間 +2.3 %	半年間 %											