

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	71,900,000 円	1㎡当たりの価格	698,000 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]	550,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月28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	
	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		(その他) (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 特になし 事項		街 2 7 m 都道 路		交通 亀戸駅 北西方950 m 施設	法令 商業 (100,500) 防火 規制			
	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 730,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 619,000 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 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 江東 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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +15.0 要 環境 +9.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 853,000 円 / ㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [125.4]	[100.0] 100	694,000			
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +9.0 要 環境 +9.0 因 行政 +12.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 880,000 円 / ㎡		[105.1] 100	100 [100.0]	100 [133.1]	[100.0] 100	695,000			
(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 665,000 円 / ㎡ - 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 公示価格 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	社会経済活動の正常化に伴い景気は回復傾向にある。大規模金融緩和 政策の継続を背景に優良物件に対する不動産需要は堅調である。				
					〔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 要が増加傾向にある。				
					〔個別 的要 因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 +5.0 % 半年間 %									