

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
葛飾(都) 5 - 4	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 勝田 晴彦

鑑定評価額	134,000,000 円	1㎡当たりの価格	810,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	610,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 5 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		葛飾区亀有三丁目6 4 3 番2 「亀有3 - 1 8 - 3」				地積 (㎡)	165 ()	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 : 1.5	店舗兼共同住宅 R C 7	店舗、マンション等が建 ち並ぶ駅南側の商業地域		西11 m 区道	水道、 ガス、 下水	亀有230 m		(その他) (100,500)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m				標準的使用	高層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、				規模 150 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 1 1 m区道		交通	亀有駅南方230 m		法令	商業 (100,500)	
		事項		路		施設			規制	防火	
	地域要因の将来予測	亀有駅南口商店街として熟成しており、特段の地域要因の変動は認められず、当面は現況のまま推移するものと思料する。地価は比較的堅調に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		高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 856,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 669,000 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		同一需給圏は葛飾区及び隣接区の商業地域一帯が該当するが、特に亀有駅周辺の商業地域は代替性が高い。需要者の中心は地元企業のほか投資目的の法人等である。稀少性の高い商業地に対する投資需要は引き続き旺盛であり、都心部からの需要もある。駅周辺では高値取引も見られ需要は堅調である。土地は1 ㎡当たり7 0 万円～9 0 万円程度が取引の中心。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		対象地は駅前商店街に属することから、市場参加者は実際の取引価格に加え、収益性・投資採算性をも重視して取引を行うものと考えられる。但し、収益還元法は想定要素が介在し、不確定要素が多い側面もあることは否めない。取引事例比較法は類似地域等より多数の信頼性のある取引事例を収集し、実証的な比準価格を得た。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、地域の市場動向等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(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 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号	5 - 5							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格		[105.9]	100	100	[100.0]	810,000	化 環境 0.0	要 環境 0.0		
	765,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[100.0]	100		補 画地 0.0	因 行政 0.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 街路 0.0	地 街路 0.0	
		-							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		補 画地 0.0	因 行政 0.0		
	円 / ㎡		100	[]	[]	100		正 行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価付 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 725,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	金利上昇圧力が強まっているが金融環境に大きな変化は見られていない。幹線街路沿いではマンションへの移行が進んでいる。					
	- 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〕	亀有駅徒歩圏の駅前商店街にあり店舗のほか共同住宅の利用も見込まれる。駅接近性や顧客流動性等に恵まれており需要は安定的。				
	代表標準地	標準地									
	標準地番号	葛飾 5 - 5									
	公示価格 765,000 円 / ㎡										
	変動率	年間 +11.7 %	半年間 +5.9 %		〔個別的要 因〕	個別的要因に変動はない。					