

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五十嵐恵美不動産鑑定事務所
江東(都)-12	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 五十嵐 恵美
鑑定評価額	52,300,000 円	1㎡当たりの価格	556,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	420,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 22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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		江東区亀戸七丁目3番6外 「亀戸7-3-5」				地積 (㎡)	94 ( )	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		準工 ( 60, 300 ) 準防 高度(3種)					
	1:1.5	住宅兼車庫 S3		一般住宅、共同住宅 、事業所等が混在す る地域		北6m区道	水道、 ガス、 下水	亀戸 750m		(その他) ( 70, 300 )					
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 40 m、南 30 m、北 110 m				標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 12 m、規模				100 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	基準方位北、 6 m区道	交通 施設	亀戸駅 南東方駅750m		法令 規制	準工 高度(3種) ( 70, 300 ) 準防				
	地域要因の 将来予測	最寄駅から徒歩圏に位置する住宅地であり、値ごろ感から需要は安定している。地価は、上昇傾向にあり、底堅い需要 により、今後も上昇傾向が続くと思われる。													
(3)	最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的 要因	方位					0.0		
(5)	鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			603,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格			365,000 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、江東区の「R」亀戸駅を最寄駅とする住宅地域が中心。良好な居住環境を有するため、需要は底堅い ものがあり、需給は安定的である。需要者は、都心への通勤を目的とするエンドユーザー及び転売目的の不動産業者で ある。土地価格は、総額との関係で高値で取引されているものもあるが、需要の中心は新築戸建住宅で総額7千万円程 度にあり、取引にあたっては周辺中古マンションとの代替性も認められる。													
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は、最寄駅から徒歩圏の良好な住宅地域である。比準価格は、近隣地域と代替競争関係が成立する類似地域の 取引事例より求められており、市場性を反映した価格が得られた。収益価格は、居住用の賃貸需要も旺盛である地域に 存することを踏まえた収益性を反映した価格が得られ、想定項目が多く介在する。以上より、比準価格を重視し、収 益価格を比較考量のうえ、指定基準地等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地番号	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	0.0 -1.0 +1.0 -2.0 0.0		
	公示価格 530,000 円/㎡		[ 104.7 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 98.0 ]	[ 100.0 ] 100	555,000		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	0.0 -1.0 +1.0 -2.0 0.0					
(9) 指定 基準 地の 検討	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	-3.0 -2.0 +5.0 -3.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 494,000 円/㎡		[ 109.5 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 96.8 ]	[ 100.0 ] 100	553,000		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 -3.0 +5.0 -3.0 0.0					
(10) 対象 基準 地の 前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[ 一般的 要因 ]	人口は、増加傾向で推移。建築着工件数は、増加傾向にある 。今後の景気動向により、地価は影響を受けるものと思われ る。									
	前年標準価格 508,000 円/㎡					[ 地 域 要因 ]	最寄駅及び大規模商業施設から徒歩圏にある住宅地で、良好 な居住環境にある。土地に対する需給は安定的である。								
	-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 代表標準地 標準地						[ 個別的 要因 ]	個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡														
	変動率	年間	+9.4 %	半年間	%										