

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社清風不動産鑑定事務所
江東(都)5-1	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 栗山 大介
鑑定評価額	232,000,000 円	1㎡当たりの価格	895,000 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 1日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	670,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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6 4 番 1 0 「亀戸 7 - 4 1 - 1 1」				地積 (㎡)	259 ()		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		
	1:2.5	診療所兼共同住宅 S R C 9		事務所兼共同住宅、 営業所等が混在する 商業地域		北30m国道	水道、 ガス、 下水	亀戸 900m			(その他) (100, 500)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 210 m、南 30 m、北 60 m					標準的使用	高層店舗住宅併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 24 m、規模 240 ㎡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	3 0 m国道	交通 施設	亀戸駅 東方900m		法令 規制	商業 (100, 500) 防火		
	地域要因の 将来予測	商業地域であるものの事務所需要が乏しく、老朽化した建物は住居系建物への建て替えが多くなっている。今後について、同様の傾向で推移するものと予測する。											
(3)	最有効使用の判定						高層店舗住宅併用地		(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 965,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 731,000 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、主に区内内陸部及び周辺区の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域である。主な需要者は、不動産開発業者、地縁の嗜好性を有する一般事業法人のほか、複合不動産の場合には、投資家等も想定される。最寄りの亀戸駅からはやや距離があり、住居系用途としての需要が強まっている。土地取引の中心となる価格帯は用途・規模等により区々である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地は幹線道路である京葉道路沿いに存する普通商業地である。江東区内の取引市場では、実際の取引価格が意思決定の重要な要素となっており、収益性のみで価格が決定されるとは限らない。したがって、本件では、市場の実勢を適切に反映している比準価格を重視し、想定要素を含む収益価格を比較考量し、公示価格を規準した価格及び指定基準地から検討した価格との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	代表標準地 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 -2.0 交通 +8.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 1,010,000 円/㎡		[108.0] 100	100 [100.0]	100 [122.8]	[100.0] 100	888,000		その他 0.0				
(9) 指 定 基 準 地 の 検 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 +5.0 環境 +15.0 行政 +12.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 1,030,000 円/㎡		[116.5] 100	100 [100.0]	100 [135.2]	[100.0] 100	888,000		その他 0.0				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 778,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	景気の緩やかな回復を背景に賃貸物件への投資需要は堅調に推移しているが、金利上昇への警戒感から一部で慎重な動きも見られる。							
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]	京葉道路沿いの商業地域で、住宅賃貸市場は底堅く推移していることもあり、売買市場での用地取得需要も堅調である。							
	変動率 年間 +15.0 % 半年間 %				[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。							