

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩田不動産鑑定事務所
江東(都)5-6	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 岩田 卓也

鑑定評価額	102,000,000 円	1㎡当たりの価格	720,000 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]	530,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 16 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		江東区亀戸四丁目122番「亀戸4-17-26」				地積(㎡)	142	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		近商(80,300)準防高度(3種)(その他)						
	1:2	店舗、事務所兼住宅S3	店舗兼共同住宅、事務所等が混在する商業地域		南7.3 m区道	水道、ガス、下水	亀戸470 m		(90,300)						
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 30 m、南 25 m、北 20 m				標準的使用	中層事務所兼共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 18 m、規模 142 ㎡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	7.3 m区道	交通施設	亀戸駅北方470 m	法令規制	近商(90,300)準防高度(3種)					
	地域要因の将来予測		地域要因に格別の変動要因がなく、当分の間現状と大差なく推移する見込みである。地価の動向は、当面上昇基調で推移するものと予測する。												
(3)最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地						(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 765,000 円/㎡												
	収益還元法		収益価格 584,000 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		同一需給圏の範囲は、江東区のうち、事務所、店舗、住宅等が混在する地域と判定した。主な需要者は、地縁性のある事業法人及び個人事業者や不動産会社等である。繁華性は高くないが、共同住宅としての需要もある。小幅の金利の引き上げはあったが低金利環境の継続や事務所・店舗の需要の増加等により需要は安定している。需要の中心となる価格帯は規模や用途等により幅があるが、標準的画地程度の土地で、1億円～1億円台半ば程度と把握される。													
(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、取引市場の実勢を反映するものとして実証的・説得力のある価格である。収益価格は、不動産の経済価値の本質を形成する収益性を反映しているが、将来にわたる純収益の動向予想・還元利回りの確定等に困難を伴うため、これを参考とすることが妥当と判断した。以上の検討の結果、説得力の優る比準価格を重視し、収益価格を関連付け、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(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	標準街路	0.0	地域街路	+2.0			
	標準地番号								標準交通	0.0	地域交通	+2.0			
	江東 5 - 3								標準環境	0.0	要環境	+3.0			
(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	標準画地	0.0	因行政	+12.0			
	江東(都) 5 - 8								補正行政	0.0	その他	0.0			
	前年指定基準地の価格								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 630,000 円/㎡			価格変動形成要因	一般的要因	近年江東区の総人口は増加傾向で推移し、東京都の増加率を上回っており、大規模マンションの竣工に伴い区外からの転入も増えている。									
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡												地域要因	繁華性は低い、比較的利便性の高い地域である。1階以外は共同住宅等として利用されることが多く、地価の上昇が継続している。	
	変動率 年間 +14.3 % 半年間 %														