

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
江東(都) 5 - 8	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 伊藤 裕幸

鑑定評価額	251,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,200,000 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]	890,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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		江東区亀戸一丁目8番14外「亀戸1-8-4」				地積 (㎡)	209	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 (80,700) 防火			
	1 : 1.5	店舗兼事務所 S R C 8	マンション、事務所ビルの建ち並ぶ商業地域		北40 m 国道	水道、ガス、下水	亀戸500 m		(その他) (100,700)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 170 m、南 20 m、北 90 m				標準的使用	高層店舗付共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 16 m、規模 190 ㎡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	4 0 m国道	交通施設	亀戸駅南西500 m	法令規制	商業 (100,700) 防火		
	地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動は認められないので、当分の間は現状を維持しながら地価は上昇傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		高層店舗付共同住宅地					(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 1,250,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 1,150,000 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周辺区の幹線道路沿いの商業地域。主な需要者は賃貸マンションや収益ビルを経営する一般企業、不動産業者、投資家等である。「亀戸」駅への接近性に優れ、容積率にも恵まれることから、マンション開発のための需要の他に事務所ビルに対する需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、標準的な画地規模の土地総額で2～3億円程度と把握する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は江東区と墨田区内の幹線道路沿いの商業地から規範性の高い取引事例を採用しているため市場性を反映した価格が得られた。一方、収益価格は主たる需要者の意思決定を反映させているものの、賃料等に想定要素が多い結果と判断した。したがって、市場の実態をより反映する比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて鑑定評価額を上記のとおりに決定した。										
(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 0.0
	標準地番号	江東 5 - 10							準	交通 0.0	要	交通 0.0
	公示価格	1,110,000 円 / ㎡	[108.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,200,000		化	環境 0.0	要	環境 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	標準	街路	地域	街路
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			化	交通	要	交通
									補	環境	因	環境
(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			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	江東区の人口は増加傾向、高齢化率は減少傾向にある。土地の取引価格は上昇し、取引件数も増加傾向にある。						
	継続 新規											
	前年標準価格 1,030,000 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	江東 5 - 10										
	公示価格 1,110,000 円 / ㎡											
	変動率	年間 +16.5 %	半年間 +8.1 %									