別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　2日提出
江東(都)5-1　　宅地-1

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	267,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,030,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　1日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	780,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	江東区亀戸七丁目６４番１０「亀戸７－４１－１１」				②地積 (㎡)	259 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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 ＳＲＣ9	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	①範囲	東　30　m、西　210　m、南　30　m、北　60　m	②標準的使用	高層店舗住宅併用地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。 街路：３０m国道 交通施設：亀戸駅 東方900m 法令規制：商業 (100, 500) 防火		
	⑤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いため、老朽化した建物は住居部分を含む建物への建て替えが多くなっている。今後についても、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	1,080,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	909,000 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・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、地縁的選好性を有する一般事業法人のほか、複合不動産では投資家等も想定される。政策金利は相応の水準にあり、投資採算性への影響が意識されるが、亀戸駅徒歩圏では住居系用途を含む需要が底堅い。土地取引の中心価格帯は、用途、規模等により一様ではない。
(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、京葉道路沿いの普通商業地域に存する。当該地域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であり、収益性のみで価格形成されるとは限らない。よって、市場実勢を反映す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検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 江東5-8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	公示価格 1,160,000 円/㎡	[105.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [119.6]	[100.0] / 100	1,020,000		街路	0.0	街路	-2.0
								交通	0.0	交通	+8.0
								環境	0.0	環境	+13.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 江東(都)5-8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 1,200,000 円/㎡	[115.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [135.2]	[100.0] / 100	1,030,000		街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	+5.0
								環境	0.0	環境	+15.0
								画地	0.0	行政	+12.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 895,000 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率 年間 +15.1 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況
		[一般的要因] 景気回復基調の下、収益不動産への投資需要は底堅く、金利上昇を織り込みつつ収益性重視の取引意欲は維持されている。
		[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。
		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。