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)　５－６　宅地-1

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	116,000,000 円	１㎡当たりの価格	820,000 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]	610,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 17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	①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」			②地積（㎡）	142 (　　)	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	近商 (80,300) 準防 高度(3種) （その他） (90,300)
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　30ｍ、南　25ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	中層事務所兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8ｍ、奥行　約　18ｍ、規模　142 ㎡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	７．３m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)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因には格別の変動要因はなく、当分の間現状と大差なく推移するものと予測する。今後の地価の動向は、様々なリスク要因もあり現時点に於いて不透明である。						

(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　878,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　684,000 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、個人事業者及び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。政策金利の引き上げは小幅・慎重であり事務所・店舗等の需要の増加等により不動産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、比準価格に対する験証手段として尊重すべきであるが、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。以上の検討の結果、説得力の優る比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 江東　５－３	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　街路 0.0	地　街路 +2.0
	公示価格 944,000 円／㎡	[106.2]/100	100/[100.0]	100/[122.4]	[100.0]/100	819,000		準　交通 0.0	域　交通 +2.0
								化　環境 0.0	要　環境 +5.0
								補　画地 0.0	因　行政 +12.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地の検討	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　街路 0.0	地　街路 +8.0
	前年指定基準地の価格 1,200,000 円／㎡	[115.8]/100	100/[100.0]	100/[170.1]	[100.0]/100	817,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0
								化　環境 0.0	要　環境 +27.0
								補　画地 0.0	因　行政 +24.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 720,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	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いる。金利と建築費の上昇及び中東情勢等に注視する必要がある。
	②変動率　年間 +13.9 %　半年間 %		地域要因：繁華性は低いが、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、需要は堅調である。
			個別的要因：個別的要因に特段の変動はない。