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　３日提出
江東(都)　５－９　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アソート綜合事務所
江東(都)　５－９	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　殿原　玲子

鑑定評価額	106,000,000 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　２日	(６)路線価	[令和　8年1月]	780,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 25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	江東区亀戸二丁目７番１６「亀戸２－７－７」			②地積（㎡）	103 (　　)	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	店舗兼共同住宅 Ｓ５	飲食店、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北27 ｍ 都道	水道 ガス 下水	亀戸950 ｍ	（その他） (100,500)

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　60ｍ、南　20ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　7ｍ、奥行　約　15ｍ、規模　100㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	２７ｍ 都道	交通施設	亀戸駅 北西方950 ｍ	法令規制 商業 (100,500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中層店舗兼共同住宅が多く建ち並ぶ商業地域。当面は現状を維持して推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地		(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　1,100,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　882,000 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、江東区及び周辺区を含む幹線道路沿いの商業地域である。需要者の属性は、地縁性を有する地元事業者のほか、投資目的の法人やマンションデベロッパー等が中心と考えられる。街路条件や交通接近条件等の立地条件に優れるマンション適地は物件が少なく、ホテル用地とも競合することから物件取得環境は厳しくなっている。市場で中心となる価格帯は画地規模により把握は困難であるが、基準地規模では概ね１億円程度と把握される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は幹線道路及び準幹線道路沿いの類似事例を採用して適正な比準が行われており、市場実勢を反映した価格が得られたものと思料する。収益価格は店舗付共同住宅を想定して査定しており、収益性に着目した理論的な価格といえるが想定要素を含む。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視して、理論的な収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(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　５－８	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　街路 0.0	地　街路 0.0
	公示価格 1,160,000 円／㎡	[108.0]/100	100/[100.0]	100/[124.2]	[100.0]/100	1,010,000		準　交通 0.0	域　交通 +15.0
								化　環境 0.0	要　環境 +8.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								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 0.0
	前年指定基準地の価格 1,200,000 円／㎡	[115.8]/100	100/[100.0]	100/[136.7]	[100.0]/100	1,020,000		準　交通 0.0	域　交通 +9.0
								化　環境 0.0	要　環境 +12.0
								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	

(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 890,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：金融政策の先行きは不透明であるが、国内外の不動産投資家の物件取得意欲は依然として高く、優良物件の需要は底堅い。
	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／㎡		地域要因：亀戸天神にも近い幹線道路沿いの商業地である。近年はマンション需要の高まりから高層マンションへの建替えが増加している。
	②変動率　年間 +15.7 %　半年間 %		個別的要因：個別的要因に変動はない。