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)　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱谷澤総合鑑定所
江東(都)　－１	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　小川　隆史

鑑定評価額	31,400,000 円	１㎡当たりの価格	498,000 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]	400,000 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
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	江東区東砂八丁目２２２０番１１１ 「東砂８－８－１３」				②地積（㎡）	63 (　　)	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		１住居 (60,300) 準防 高度地区3種 （その他） (70,160)
	1：1.5	住宅 ＬＳ ３	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4 m 私道	水道、ガス、下水	南砂町1.1 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　35ｍ、西　25ｍ、南　50ｍ、北　20ｍ				②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　6 m、奥行　約　10 m、規模　60 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	北４m私道	交通施設	南砂町駅 東方1 km	法令規制	１住居 (70,160) 準防 高度地区3種
	⑤地域要因の将来予測	小規模な一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、大きな変動要因はなく、現状を基調として推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	527,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	378,000 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	同一需給圏を江東区内の住宅地域と判定した。主たる需要者は、圏内に地縁を有するエンドユーザーのほか、当該需要者への転売を目的とする不動産会社等が考えられる。当該地域は、江東区内においても割安な地価水準であり、近時の金利の低さや税制優遇措置等も後押しして、住宅需要は堅調である。市場の中心価格帯は、基準地程度の規模で、総額３千万円程度である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者は圏内に地縁を有するエンドユーザーであり、不動産の収益性よりも居住の快適性や利便性等を重視して取引を行うものと思料される。従って、圏内の規範性の高い取引事例を採用して求めた、市場の実勢を反映した実証的な価格である比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、指定標準地等との検討も踏まえ、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　－ 9	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +2.0 域 交通 -2.0 要 環境 -1.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 449,000 円／㎡	[104.3]／100	100／[100.0]	100／[99.0]	[105.0]／100	497,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 江東(都)　－ 4	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -1.0 域 交通 +1.0 要 環境 +24.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 541,000 円／㎡	[109.6]／100	100／[101.0]	100／[124.0]	[105.0]／100	497,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　454,000 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　+9.7 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）先高感はあるものの、依然として良好な資金調達環境や、景気の回復を反映して、不動産需要は堅調に推移している。 （地域要因）小規模な一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、特段の変化は認められない。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。