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)-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五十嵐恵美不動産鑑定事務所
江東(都)-2	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　五十嵐　恵美

鑑定評価額	75,700,000 円	１㎡当たりの価格	805,000 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]	630,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 29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	江東区住吉二丁目１２番３１「住吉２－２７－２」				②地積 (㎡)	94 ( )	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(3種)
1:1.5	住宅兼車庫 S3	一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域	南5m区道	水道、ガス、下水	住吉 100m		(その他) (70, 200)

(2) 近隣地域

①範囲	東　20　m、西　20　m、南　90　m、北　50　m	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　8 m、奥行 約　12.5 m、規模　100 ㎡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	基準方位北、５m区道	交通施設	住吉駅 南東方駅100m	法令規制	１住居 高度(3種) (70, 200) 準防
⑤地域要因の将来予測	公園に近接する居住環境に優れた住宅地で、江東区内でも人気のエリアに位置する。最寄駅から近く、地価は上昇傾向にあり、供給量は少ないが底堅い需要により、今後も上昇傾向が続くものと思われる。							

(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　885,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　593,000 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、江東区深川エリアの東京メトロ各駅及び都営地下鉄線各駅を最寄駅とする住宅地域が中心。良好な居住環境を有するため、需要は高いものの、供給は少ない。需要者は、都心への通勤を目的とするエンドユーザー及び転売目的の不動産業者である。土地価格は、総額との関係で高値で取引されているものもあるが、需要の中心は新築戸建住宅で総額１億円前後にあり、取引にあたっては周辺中古マンションとの代替性も認められる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、最寄駅に近い良好な住宅地域である。比準価格は、近隣地域と代替競争関係が成立する類似地域の取引事例より求められており、市場性を反映した価格が得られた。一方、収益価格は、居住用の賃貸需要も旺盛である地域に存することを踏まえた収益性を反映した価格が得られたが、想定項目が多く介在する。以上より、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。

(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-12	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 700,000 円/㎡	[106.0] / 100	100 / [105.0]	100 / [92.6]	[105.0] / 100	801,000		街路	0.0	街路	+3.0
							交通	0.0	交通	-10.0
							環境	0.0	環境	-3.0
							画地	+5.0	行政	+3.0
							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)-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	標準化補正		地域要因	
前年指定基準地の価格 541,000 円/㎡	[109.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [76.6]	[105.0] / 100	805,000		街路	0.0	街路	-1.0
							交通	0.0	交通	-8.0
							環境	0.0	環境	-15.0
							画地	+1.0	行政	-1.0
							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　718,000 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　+12.1 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 人口は、増加傾向で推移。土地の供給量は少ないが、底堅い需要がある。今後の世界情勢、金融市場の動向等による懸念材料がある。

[地域要因] 交通・生活利便性に優れ、一般住宅、マンションとも需要が高いエリアに位置する。有楽町線延伸に対する期待も高い。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。