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)-3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかつき鑑定
江東(都)-3	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　四方田　修　印

鑑定評価額	32,600,000 円	１㎡当たりの価格	592,000 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]	490,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 22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	江東区大島五丁目２１５番４１ 「大島５－２８－１８」				②地積 (㎡)	55 (　　)	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	事務所兼住宅 S3	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南5.6m区道	水道、ガス、下水	大島 380m		(その他) (70, 224)

(2)近隣地域	①範囲	東　80　m、西　55　m、南　30　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　5.9 m、奥行 約　9.3 m、規模　55 ㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　５．６m区道	交通施設	大島駅380m
		法令規制	１住居 高度(3種) (70, 224) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	地域の要因に大きな変動はなく、当分の間は現状を維持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	636,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	469,000 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、江東区及び隣接区の住宅地域であり、特に都営新宿線沿線の住宅地と代替性が認められる。主な需要者は、江東区内の一次取得者層の個人であるが、都心接近性が良好な割に割安感があり、区外からの転入者も多くみられる。雇用・所得環境の改善により、戸建住宅の需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向にある。市場における中心的な価格帯は、３階建で６～７千万程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、江東区東部の住宅地に係る取引事例を中心に比準しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は、地域の特性を十分に考慮して査定を行っているが、賃料収入の査定等において一部想定事項を含んでいる。以上を総合的に勘案し、実際の売買市場における取引を基礎とする比準価格を重視し、賃貸市場の動向を踏まえた収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり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-5	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 529,000 円/㎡	[106.0] 100	100 [102.0]	100 [97.8]	[105.0] 100	590,000		街路	0.0	街路	-4.0
								交通	0.0	交通	-2.0
								環境	0.0	環境	+4.0
								画地	+2.0	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)-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 [100.0]	100 [105.5]	[105.0] 100	590,000		街路	0.0	街路	+2.0
								交通	0.0	交通	-6.0
								環境	0.0	環境	+10.0
								画地	0.0	行政	0.0
								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　527,000 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　+12.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 中東情勢の影響は懸念されるが、雇用・所得環境の改善により、景気は緩やかに回復している。 [地域要因] 近隣地域の地域要因に大きな変動は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。