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)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
江東(都)　－ 4	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　伊藤　慶彦

鑑定評価額	27,900,000 円	１㎡当たりの価格	593,000 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]	500,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 16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	江東区南砂二丁目４３番２８ 「南砂２－１６－６」				②地積 (㎡)	47 (　　)	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) （その他） (70,160)
	1：2	住宅 Ｗ 3	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東3.6 m 道路	水道、ガス、下水	東陽町900 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　60ｍ、南　25ｍ、北　50ｍ			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 m、奥行　約　10 m、規模　50 ㎡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、３．６m区有通路	交通施設	東陽町駅北東方900 m	法令規制	１住居 (70,160) 準防 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域に格別の変動要因はないため、現状と概ね同様の土地利用状態で推移するものと予測する。住宅需要は相応に認められ、当面の地価はやや強含みで推移する地域と予測する。							

(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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	605,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	481,000 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中央部・東部にわたる東西線・半蔵門線・新宿線沿線の住宅地域。需要者は、地縁的選好性を有する個人が中心である。居住性の整った地域であることや急激な金利上昇がないことから需要は堅調であるが、供給は限定的である。資源価格や金利動向等の影響により不確実性も内包している。また、道路が狭いなど、競争力の観点で劣る面もある。一般に取引される画地は比較的小規模なものが多く、土地で３千万円台、新築戸建で５千万円台が多い。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	熟成した住宅地域であることから、各手法において規範性の認められる事例資料を収集適用し得た。一方、基準地に係る主たる需要者はエンドユーザーが中心で、近隣地域及びその周辺地域は投資目的の取引がやや少なく、特に基準地のような戸建住宅に適した画地については、収益性が土地価格に与える影響は希薄であることから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討も踏まえ、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 － 7	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 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 0.0 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 567,000 円／㎡	[104.6]／100	100／[101.0]	100／[100.0]	[101.0]／100	593,000				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	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 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100					

(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 541,000 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 江東 － 7
公示価格 567,000 円／㎡
②変動率 年間 +9.6 % 半年間 +4.6 %

③価格形成要因の変動状況

(一般的要因) 区内人口は増加傾向で推移し、景気動向は物価高の影響等を受けつつも緩やかに回復している。

(地域要因) 東陽町駅からやや距離のある、道路幅員は比較的狭いが居住環境は整った住宅地域で、市場特性に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。