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　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）あゆみ興産
江東(都)　－ 5	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　松岡　利哉

鑑定評価額	58,100,000 円	１㎡当たりの価格	645,000 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 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	520,000 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	江東区南砂三丁目１１番４９「南砂３－８－２６」				②地積（㎡）	90 ( )	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） (70,236)
	1：2	住宅 Ｓ 3	一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域	南東5.9 m 道路	水道、ガス、下水	南砂町330 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　15ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ				②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　7 m、奥行　約　13 m、規模　90 ㎡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５．９m道路	交通施設	南砂町駅北東330 m	法令規制	１住居 (70,236) 準防 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	駅徒歩圏の生活利便性に優れた住宅地域として熟成しており、南砂町駅周辺整備も進んでいる。今後とも現状のまま、地価水準も堅調に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 +4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	690,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	506,000 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、江東区内の東京メトロ東西線及び都営新宿線沿線の戸建住宅地域である。主な需要者は、区内在住の中～高所得者層となる。南砂町駅周辺は商業施設も充実し生活利便性は良好で、都心へのアクセスも優れていることから需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、基準地程度の規模であれば、土地で６０００万円程度、新築戸建住宅で８０００万円程度が標準的な価格水準となっている。
(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、同一需給圏内の事例を採用して得られた市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、最有効使用の建物を建築し賃貸することを想定して得られた投資採算性を示す価格である。対象基準地は、収益性に馴染まない低層住宅地域であり、収益価格には想定要素や変動要素も介在し実証性に乏しい。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、類似の標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、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 － 11	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	準 交通 0.0	化 環境 0.0	補 画地 +4.0	正 行政 0.0	その他 0.0	地 街路 -1.0	域 交通 -2.0	要 環境 -6.0	因 行政 -3.0	その他 0.0
	公示価格 541,000 円／㎡	[105.4] / 100	100 / [104.0]	100 / [88.5]	[104.0] / 100	644,000												
(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 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 街路 -2.0	域 交通 -6.0	要 環境 +6.0	因 行政 -3.0	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 / [94.7]	[104.0] / 100	645,000												

(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 585,000 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 +10.3 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因） 円安、物価上昇が継続する中、実質的な低金利が継続し、資産価格を下支えしている。外国人観光客等のインバウンド需要が旺盛である。 （地域要因） 都心アクセス、生活利便性に優れる住宅地域であり、南砂町駅整備が進んでいる。 （個別的要因） 個別的要因に変動はない。