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)-6　　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)-6	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	3,910,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,170,000 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]	810,000 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	江東区有明一丁目１０６番３外「有明１－３－１７」				②地積 (㎡)	3,345 ( )	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		準工 (60, 300) 準防
1:1.5	診療所兼共同住宅 ＲＣ9	中高層の共同住宅、倉庫等が混在する住宅地域	南東25m区道	水道、ガス、下水	有明テニスの森 240m		(その他) 地区計画等 (70, 300)

(2) 近隣地域

①範囲	東　120　m、西　50　m、南　0　m、北　80　m	②標準的使用	高層共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　44.7　m、奥行 約　75.0　m、規模　3,345　㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２５m区道	交通施設	有明テニスの森駅 南東方240m	法令規制	準工 地区計画等 (70, 300) 準防
⑤地域要因の将来予測	周辺には空地も多く、今後マンション等の開発が進んでいくものと予測される。							

(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,250,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	／ 円/㎡		
	原価法	積算価格	／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	1,120,000 円/㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏は、江東区及び都区部の住宅地域であり、特に規模の大きなマンション適地との代替性の認められる地域である。主な需要者は、マンションを分譲開発するデベロッパー等である。周辺には商業施設や公園等、良好な生活環境が整備されており、需要は堅調に推移している。マンション用地は供給が極めて限られており、取得にあたり競争が激しいことから、市場における中心的な価格を見出すことは困難である。
(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、江東区及び都区部内のマンション適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、開発法による価格は、マンション分譲の投資採算性に着目した価格であり、市場参加者の特性を反映した価格である。以上より、実際の売買市場における取引を基礎とする比準価格と投資採算性を基礎とした開発法による価格を相互に関連付け、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、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-20	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			地域要因	
公示価格 1,160,000 円/㎡	[108.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [107.2]	[100.0] / 100	1,170,000	標準化補正	街路	0.0		街路 -5.0
							交通	0.0		交通 -1.0
							環境	0.0		環境 +14.0
							画地	0.0		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	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		地域要因	
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路		街路
							交通		交通
							環境		環境
							画地		行政
							行政		その他
							その他		

(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　1,000,000 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　+17.0 %　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] 大型商業施設や劇場、公園が整備され、地域環境が良好な住宅地域で、マンション需要が高まっている。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。