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)　－７　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社アソート綜合事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 江東(都)　－７ | 東京都 | 区部第５ | 氏名 | 不動産鑑定士　殿原　玲子 |

| 鑑定評価額 | 82,600,000 円 | １㎡当たりの価格 | 590,000 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] | 430,000 円／㎡ |
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月 25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 | 江東区大島二丁目８０３番１１<br>「大島２－２８－５」 | | | ②地積（㎡） | 140<br>(　　) | 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<br>(60,300)<br>準防<br>高度(3種)<br>（その他） |
| | 1：2 | 共同住宅<br>Ｗ３ | 一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域 | 北3.8 ｍ<br>区道 | 水道<br>ガス<br>下水 | 西大島480 ｍ | (70,240) |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　40ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ | | | ②標準的使用 | ３階程度の共同住宅地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　9ｍ、奥行　約　15.5ｍ、規模　140 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | 基準方位北<br>３．８m区道 | 交通施設 | 西大島駅北西480 ｍ | 法令規制 準工<br>(70,240)<br>準防<br>高度(3種) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ混在住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。 | | | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (3)最有効使用の判定 | ３階程度の共同住宅地 | | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　0.0 |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　610,000 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東部を中心とする住宅地域である。需要者は地縁性を有する個人または法人が中心である。都心への接近性や生活利便性に優れるため、住宅需要は底堅く、取引価格は上昇傾向で推移している。需要の中心価格帯は、画地規模により異なるが標準地規模で８千万円程度、土地細分化傾向にある分譲住宅は新築建売住宅で７～８千万円程度である。 | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は規範性の高い取引事例との比較から求められた市場性を反映する価格である。一方、収益価格は投資採算性を反映した価格であるが、想定要素を含む。近隣地域は収益性よりも居住の快適性・利便性が重視される地域であり、取引は自用目的が中心であることから収益価格は低位に試算された。よって、本件では比準価格を重視して、収益価格を比較考量のうえ、指定基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<br>標準地番号<br>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　街路 0.0<br>準　交通 0.0<br>化　環境 0.0<br>補　画地 +2.0<br>正　行政 0.0<br>その他 0.0 | 地　街路 -1.0<br>域　交通 -1.0<br>要　環境 0.0<br>因　行政 -3.0<br>その他 0.0 |
| | 公示価格<br>529,000 円／㎡ | [106.0]<br>100 | 100<br>[102.0] | 100<br>[ 95.1] | [100.0]<br>100 | 578,000 | | | |
| (9)指定基準地の検討 | ①指定基準地番号<br>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<br>準　交通 0.0<br>化　環境 0.0<br>補　画地 +1.0<br>正　行政 0.0<br>その他 0.0 | 地　街路 -1.0<br>域　交通 -4.0<br>要　環境 +10.0<br>因　行政 -3.0<br>その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格<br>541,000 円／㎡ | [109.6]<br>100 | 100<br>[101.0] | 100<br>[101.4] | [100.0]<br>100 | 579,000 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (10)対象基準地の検討 | ①－１対象基準地の検討<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　525,000 円／㎡<br>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<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：金融政策の先行きは不透明であるが、国内外の不動産投資家の物件取得意欲は依然として高く、優良物件の需要は底堅い。<br>地域要因：都心へのアクセスに優れるエリアであり、相対的な割安感から住宅需要は安定的である。<br>個別的要因：個別的要因に変動はない。 |
| | ②変動率　年間　+12.4 %　半年間　% | | |