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)　－ ８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱谷澤総合鑑定所
江東(都)　－ ８	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　小川　隆史

鑑定評価額	264,000,000 円	１㎡当たりの価格	892,000 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]	680,000 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
(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	江東区東陽五丁目２８番７			②地積（㎡）	296 ( )	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 高度地区3種 （その他） 特別用途地区 (70,300)	
	1：2	建築中	住宅、共同住宅、事務所等が混在する住宅地域	北8 m 区道	水道、ガス、下水	東陽町370 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　40ｍ、南　25ｍ、北　0ｍ			②標準的使用	中層共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.5 m、　奥行　約　24 m、　規模　300 ㎡程度、　形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	北８m区道	交通施設	東陽町駅南西方370 m	法令規制 準工 (70,300) 準防 高度地区3種 特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅、事務所ビル等が混在する住商混在地域であり、大きな変動要因はなく、現状を基調として推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地			(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	961,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	788,000 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	同一需給圏を江東区及び周辺区の住宅地域と判定した。主たる需要者は、共同住宅等を建設し、収益獲得を目論む投資家等が考えられる。当地域は、「東陽町」駅より程近く、交通利便性や生活利便性が優れており、住宅地域としての需要は底堅いものと思料する。市場の中心価格帯は、基準地程度の規模で、総額２．５～２．８億円程度である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅等を建設し、収益獲得を目論む投資家等が主たる需要者と考えられるが、収益性に着目して求めた本件収益価格は、賃料の動向予測等、不確実性を伴う想定要素が多く、市場実態を反映した比準価格と比較してやや説得力に欠けるものと判断した。従って、本件においては、比準価格をやや重視し、収益価格を関連付け、指定標準地等との検討も踏まえ、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 － 16	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 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 -2.0 要環境 -4.0 因行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 782,000 円／㎡	[106.9]／100	100／[100.0]	100／[94.1]	[100.0]／100	888,000				
(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 -5.0 交通 -5.0 要環境 -24.0 因行政 -4.0 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／[65.8]	[100.0]／100	892,000				

(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 790,000 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 +12.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因） 先高感はあるものの、依然として良好な資金調達環境や、景気の回復を反映して、不動産需要は堅調に推移している。 （地域要因） 一般住宅、共同住宅、事務所ビル等が混在する住商混在地域であり、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。