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)　－９　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定
江東(都)　－９	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　小林　尚子

鑑定評価額	127,000,000 円	１㎡当たりの価格	860,000 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]	650,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30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	江東区猿江二丁目２１番４「猿江２－９－４」			②地積（㎡）	148 (　　)	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(3種) （その他） 特別用途地区(70,300)
	1：2	共同住宅 Ｓ３	マンション、アパート等が混在する住宅地域	北6 m 区道	水道、ガス、下水	住吉90 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　100 m、南　40 m、北　60 m			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　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡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、６m区道	交通施設	住吉駅西方90 m	法令規制 準工(70,300) 準防 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はなく、現状と同等の土地利用にて推移すると思料する。堅調な不動産需要と賃料上昇の顕在化等から、当面は、地価は上昇基調にあると予測する。						

(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　930,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　745,000 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及びその周辺区の混在住宅地域である。需要者は、個人投資家、転売目的の不動産会社等が中心となる。都心への交通アクセスが良い地下鉄駅の近くに立地し、住環境も良好であることから、周辺では戸建住宅、マンション用地としての土地取引が多く、不動産需要は堅調である。売買市場での価格帯は、当該地程度の規模の土地で総額１億３千万円程度が中心である。			
(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、類似地域に存する取引事例を収集し、適切に査定した。収益価格は、収益性に着目した価格であり、周辺には賃貸マンションも存する当該基準地においては充分参考になる。ただし、収益価格は想定要素が多く、やや説得力に欠ける。よって、実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(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　－12	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 +5.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地　街路 +2.0 域　交通 -11.0 要　環境 -9.0 因　行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 700,000 円／㎡	[106.0]/100	100/[105.0]	100/[82.6]	[100.0]/100	856,000			
(9)指定基準地の検討	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 -5.0 域　交通 -9.0 要　環境 -19.0 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/[67.9]	[100.0]/100	865,000			

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　768,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口、世帯数は増加傾向にある。金融市場の変動の影響が懸念されるものの、不動産需要は総じて堅調である。 地域要因：混在住宅地域として熟成しており、地域要因に特段の変化は認められない。交通利便性が良く、住宅需要は引き続き堅調である。 個別的要因：個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　+12.0 %　半年間　%		