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　１日提出
江東(都)　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社デロイトトーマツ
江東(都)　－ 10	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　大関　仁

鑑定評価額	60,600,000 円	１㎡当たりの価格	618,000 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]	480,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 15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	江東区南砂一丁目２８１番２外「南砂１－３－１７」				②地積（㎡）	98 ( )	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） (70,300)
	1：1.2	住宅 Ｓ 3	一般住宅、共同住宅、倉庫等の混在する住宅地域	東11 m 区道	水道、ガス、下水	東陽町1.3 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　90ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	中低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　12.5 m、規模　100 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：地域内外に公園がみられ、スーパー、大型商業施設へも近く、比較的住環境に優れる。	街路：基準方位北　区道　１１ｍ	交通施設：東陽町駅北東方1.3 km　法令規制：準工 (70,300) 準防 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、今後も現状を維持しつつ推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　667,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　488,000　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・半蔵門線・都営新宿線沿線の混在住宅地域である。主な需要者は、地縁的選好性の強い個人が中心である。住宅地需要については、生活利便性や住環境の優れた地域において堅調である。市場の中心価格帯は規模等により異なるものの、基準地程度の規模の土地で概ね５，０００万円～６，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住目的の取引が主で、同一需給圏内において、比較的多くの信頼性のある取引事例を収集することができた。一方、近隣地域においては、賃料水準が相対的に低位で、主たる需要者である最終需要者層も、収益性にはあまり着目しない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、公示価格を規準した価格及び指定基準地から検討した価格との均衡にも留意のうえ、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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 / 交通 +1.0 / 環境 +16.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 700,000 円／㎡	[105.9]/100	100/[105.0]	100/[116.0]	[102.0]/100	621,000			
(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 / 補正 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -3.0 / 交通 +9.0 / 環境 -4.0 / 行政 -5.0 / 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/[96.4]	[102.0]/100	621,000			

(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 564,000 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 +9.6 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：子育て支援や生活利便性の向上により住宅地需要は堅調だが、実質賃金の減少や金利上昇の住宅取得意欲への影響には注意が必要である。 地域要因：混在住宅地域として成熟しており、市場の特性に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。