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)　－ 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
江東(都)　－ 13	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　伊藤　裕幸

鑑定評価額	63,800,000 円	１㎡当たりの価格	850,000 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]	690,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	江東区永代二丁目５８番５「永代２－２１－２」				②地積(㎡)	75 ( )	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)
	1.5：1	住宅 Ｓ 3	戸建住宅の他住宅兼事業所等が混在する住宅地域	北西6 m 区道	水道、ガス、下水	門前仲町320 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　50ｍ、南　25ｍ、北　35ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9.9 m、奥行　約　7.6 m、規模　75 ㎡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：門前仲町駅西方320 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認められないので、当分の間は現状を維持しながら地価は上昇傾向が続くものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　900,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　660,000　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	同一需給圏は東京メトロ東西線、半蔵門線、都営新宿線、大江戸線沿線の駅から徒歩圏内に位置する住宅地域。主な需要者は自己使用の住宅所有を目的とする個人及びマンション建設を目的とする不動産事業者等である。「門前仲町」駅は交通利便性、生活利便性等に恵まれることから、特に需要が堅調にあり、地価は安定した上昇基調にある。需要の中心となる価格帯は、標準的な画地規模の土地総額で６～７千万円程度、新築戸建住宅で１億円程度と把握する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅建設目的での需要が中心であるが、中低層の賃貸用共同住宅を建設する目的での土地需要も見られる地域である。比準価格は同一需給圏内の類似地域における規範性の高い取引事例を採用している。一方、収益価格は採用した各諸元はいずれも適正であるが、想定要素も含んでいる。したがって、市場の実態を反映する比準価格を重視し、収益価格を参考にし、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。

(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 － 14	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	地域要因 街路 0.0 / 交通 -3.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 763,000 円／㎡	[105.0]／100	100／[100.0]	100／[95.1]	[101.0]／100	851,000			
(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 0.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -4.0 / 交通 -8.0 / 環境 -17.0 / 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／[100.0]	100／[70.4]	[101.0]／100	851,000			

(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 767,000 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 +10.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 江東区の人口は増加傾向、高齢化率は減少傾向にある。土地の取引件数も増加傾向にある。 (地域要因) 地域要因に大きな変動は認められないが、「門前仲町」駅の徒歩圏内に位置し、利便性等に恵まれるため、需要は堅調である。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。