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)　－ 14　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)　－ 14	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　殿原　玲子

鑑定評価額	4,300,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,150,000 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]	810,000 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	江東区東雲二丁目１２番３５「東雲２－６－１９」				②地積(㎡)	3,741 ( )	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 (60,400) 防火 （その他） (80,372)
	台形 1：1	共同住宅 ＳＲＣ 14	高層マンション、店舗、事業所等が建ち並ぶ地域	東40 m 都道、三方路	水道 ガス 下水	東雲180 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　50ｍ、南　0ｍ、北　170ｍ	②標準的使用	高層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　70 m、奥行　約　50 m、規模　3,500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：４０m都道　交通施設：東雲駅 北西方180 m　法令規制：準工 (70,372) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	共同住宅としての利用が多い住宅地であり、当面は現状を維持して推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	高層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +5.0 形状 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,180,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	1,130,000 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、江東区及び周辺区を含むマンション開発が可能な地域一帯である。需要者の属性は、大手不動産開発業者や法人等である。臨海地区では複数の開発事業が進捗中であり、生活利便性の向上や今後もさらなる発展が見込まれるエリアであることからマンション需要は底堅く推移している。市場で中心となる価格帯は立地条件や規模等により異なり、一様には把握し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格はマンション用地として規範性の高い事例から求めたもので市場性を反映した実証的な価格である。一方、開発法による価格はマンション分譲を想定し、デベロッパーの投資採算性に着目して求めた理論的な価格である。対象不動産の主な市場参加者は不動産開発業者であることから、開発法による価格を重視して、比準価格を関連付け、指定基準地等との検討等を踏まえ、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 － 8	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 0.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 / 交通 -7.0 / 環境 -24.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0
	公示価格 694,000 円／㎡	[107.5]／100	100／[100.0]	100／[68.6]	[105.0]／100	1,140,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 江東(都) － 6	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 0.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 -1.0 / 環境 +10.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,000,000 円／㎡	[117.0]／100	100／[100.0]	100／[106.7]	[105.0]／100	1,150,000			

(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 998,000 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 +15.2 % 半年間 %	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。 (地域要因) 湾岸エリアのマンションは人気が高く、需要は底堅い。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。