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)　５－３　　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)　５－３	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　小林　尚子

鑑定評価額	122,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,160,000 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]	850,000 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
(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	江東区大島一丁目２５６番５ 「大島１－３３－１５」	②地積（㎡）	105 (　　)	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	商業 (80,500) 防火 （その他） (100,500)
1：2	診療所兼住宅 ＲＣ ４	中高層の店舗兼マンション等が建ち並ぶ商業地域	東22 m 都道	水道、ガス、下水	西大島100 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　0ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中高層店舗、事務所兼共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　15 m、規模　120 ㎡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	２２m都道	交通施設	西大島駅南方100 m	法令規制	商業 (100,500) 防火
⑤地域要因の将来予測	店舗や事務所兼共同住宅が並ぶ商業地域であり、建物の建替えに際して高層化が進んでいる。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	高層店舗、事務所兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用			
取引事例比較法	比準価格	1,200,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	975,000	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幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。主な需要者はマンション開発、賃貸事業を行う不動産業者である。都心への交通アクセスが良い都営地下鉄新宿線沿線地域に属しており、住環境も良好であることから、周辺ではマンション用地としての土地取引も多く、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１億円台が中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産取引の実態に即した市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資家サイドの理論的な価格である。需要者は実勢価格のみならず投資採算性も比較検討のうえ意思決定をするものと判断するが、収益価格は不確実性を伴う想定要素が多く、やや説得力に欠ける。よって、近時の取引動向をより反映す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　５－８	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			⑦内訳	
公示価格 1,160,000 円／㎡	[107.5]／100	100／[100.0]	100／[107.1]	[100.0]／100	1,160,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路 0.0
							交通	0.0		交通 +2.0
							環境	0.0		環境 +5.0
							画地	0.0		行政 0.0
						正常化の補正	行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 江東(都)　５－８	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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳			⑦内訳	
前年指定基準地の価格 1,200,000 円／㎡	[115.8]／100	100／[100.0]	100／[119.7]	[100.0]／100	1,160,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路 +2.0
							交通	0.0		交通 -3.0
							環境	0.0		環境 +8.0
							画地	0.0		行政 +12.0
						正常化の補正	行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(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　1,000,000 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　+16.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

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	駅に近い幹線道路沿いの商業地域である。その利便性、繁華性を反映して、併用共同住宅地としての需要は堅調である。
個別的要因	個別的要因に変動はない。