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)　５－４　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）あゆみ興産
江東(都)　５－４	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　松岡　利哉

鑑定評価額	64,800,000 円	１㎡当たりの価格	820,000 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 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	670,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29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	江東区北砂四丁目１３７０番１７「北砂４－２４－４」				②地積（㎡）	79 ( )	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		近商 (80,300) 準防 高度(3種) （その他） 地区計画等 (90,300)
	1：2	店舗兼住宅 Ｓ 3	小規模の小売店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域	北5.5 m 区道	水道、ガス、下水	大島1.4 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　30ｍ、南　10ｍ、北　15ｍ		②標準的使用	３階建程度の店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　6.5 m、　奥行　約　12 m、　規模　80 ㎡程度、　形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５．５m区道	交通施設	大島駅南西方1.4 km	法令規制	近商 (90,300) 準防 高度(3種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	人通りの多い旧来からの地元商店街であり、今後も現在の利用状況が継続するものと予測される。景気及び物価上昇等の経済情勢の見通しには不透明感もあるが、地価水準は堅調に推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	３階建程度の店舗付共同住宅地			(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	880,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	618,000 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、江東区及び墨田区南部の商業地域である。典型的な需要者としては、自用の店舗兼居宅を求める地元の個人が想定される。物価上昇等景気の先行きは不透明であるが、需要は底堅い状況である。ただし、駅近の商業地域や大規模商業施設と比較して最寄駅から遠い旧来からの商業地域に対する需要は限定される傾向がある。需要の中心となる土地の価格帯は、基準地程度の規模であれば、土地で総額７０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の事例を採用して得られた市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、最有効使用の建物を建築し賃貸することを想定して得られた投資採算性を示す価格である。対象基準地は、商業地域であるものの、店舗部分を除くと賃貸収益を目的とする取引慣行が成熟していない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、類似の標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、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　5 － 1	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			地域		
	公示価格 621,000 円／㎡	[105.2]／100	100／[100.0]	100／[79.3]	[100.0]／100	824,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
								交通	0.0		交通	+10.0
								環境	0.0		環境	-30.0
								画地	0.0		行政	0.0
								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			地域		
	前年指定基準地の価格 1,200,000 円／㎡	[115.8]／100	100／[100.0]	100／[169.6]	[100.0]／100	819,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+12.0
								交通	0.0		交通	+10.0
								環境	0.0		環境	+11.0
								画地	0.0		行政	+24.0
								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 726,000 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 +12.9 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	円安、物価上昇が継続する中、実質的な低金利が継続し、資産価格を下支えしている。外国人観光客等のインバウンド需要が旺盛である。
			（地域要因）	旧来からの商店街で店舗兼共同住宅が中心の近隣商業地域であり、地域要因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。