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)　５－５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩田不動産鑑定事務所
江東(都)　５－５	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　岩田　卓也

鑑定評価額	1,050,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,320,000 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]	2,380,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 17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	江東区門前仲町二丁目１番２外「門前仲町２－５－１１」			②地積(㎡)	317 ( )	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 (80,600) 防火 （その他） (100,600)
	1：2.5	店舗兼事務所 ＳＲＣ ６	中高層店舗、事務所ビルが多く建ち並ぶ商業地域	南西33 m 都道、背面道	水道、ガス、下水	門前仲町近接	

(2)近隣地域	①範囲	東　35ｍ、西　25ｍ、南　0ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	高層店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　29 m、規模　320 ㎡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：３３m都道 二方路　交通施設：門前仲町駅 近接　法令規制：商業 (100,600) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因には格別の変動要因はなく、当分の間現状と大差なく推移するものと予測する。今後の地価の動向は、様々なリスク要因もあるが、当地域は希少性があり収益性は高く、地価は堅調に推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,550,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	2,720,000 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、江東区及び墨田区の幹線道路、準幹線道路沿い等で、比較的繁華性が高く価格水準の高い地域と判定した。主な需要者は、不動産会社、法人投資家及び事業法人等である。政策金利の引き上げは小幅・慎重であり店舗・事務所需要の増加、供給不足等から不動産需要は堅調である。土地の市場での中心価格帯は、規模、立地及び用途等により幅広く形成され、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。
(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、取引市場の実勢を反映するものとして実証的・説得力のある価格である。収益価格は、不動産の経済価値の本質を形成する収益性を反映し、比準価格に対する検証手段として尊重すべきであるが、将来にわたる純収益の動向予想・還元利回りの確定等に困難を伴う。以上の検討の結果、説得力の優る比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格からの検討を踏まえ、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 － 5	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	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 2,920,000 円／㎡	[107.8]/100	100/[100.0]	100/[96.5]	[102.0]/100	3,330,000	標準 街路	0.0	地域 街路 0.0
							準 交通	0.0	域 交通 -1.0
							化 環境	0.0	要 環境 -8.0
							補 画地	0.0	因 行政 +6.0
							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 －	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	標準化補正	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100		標準 街路		地域 街路
							準 交通		域 交通
							化 環境		要 環境
							補 画地		因 行政
							正 行政		その他
							その他		

(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 2,830,000 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 +17.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	近年江東区の総人口は増加傾向で推移し、東京都の増加率を上回っている。金利と建築費の上昇及び中東情勢等に注視する必要がある。
			(地域要因)	門前仲町駅に近接する繁華性の高い商業地域である。希少性や用途の多様性があり、地価の上昇率は相対的に高い。
			(個別的要因)	個別的要因に特段の変動はない。