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)9-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかつき鑑定
江東(都)9-1	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　四方田　修　印

鑑定評価額	6,380,000,000 円	１㎡当たりの価格	643,000 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]	460,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	江東区新砂一丁目６３１番１６外「新砂１－１３－９」			②地積(㎡)	9,917 ( )	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	工専 (60, 200) 準防
	1:2.5	倉庫、事務所兼作業所 S5	中層の倉庫等が建ち並ぶ流通業務地域	北22m区道	水道、ガス、下水	潮見 600m	(その他) (70, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　120　m、西　120　m、南　100　m、北　120　m	②標準的使用	倉庫地
	③標準的画地の形状等	間口 約　100　m、奥行 約　100　m、規模　10,000 ㎡程度、形状　正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：２２m区道　交通施設：潮見駅 南東方600m　法令規制：工専 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	地域の要因に大きな変動はなく、当分の間は現状を維持するものと予測する。		

(3) 最有効使用の判定	倉庫地			(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	690,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	589,000 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、東京都区部の工業地域で、主に湾岸部の大規模倉庫や物流施設が存する地域である。主な需要者は、倉庫業及び流通業の事業者や、賃貸に供して収益獲得を目指す不動産投資会社等である。湾岸エリアは、物流倉庫用地の新規供給が少なく、マンション用地との競合もあるため、需給はひっ迫している。立地や規模等により幅広く形成されることから、需要の中心となる価格帯を見出すのは困難である。
(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、江東区内及び同じ湾岸部の大田区の工業地に係る取引事例により比準しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は、地域の特性を十分に考慮して査定を行っているが、賃料収入の査定等において一部想定事項を含んでいる。以上を総合的に勘案し、実際の売買市場における取引を基礎とする比準価格を重視し、賃貸市場の動向を踏まえた収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 江東9-4	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	公示価格 864,000 円/㎡	[108.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [145.2]	[100.0] / 100	643,000		街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	+3.0
								環境	0.0	環境	+41.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 江東(都)9-3	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	
	前年指定基準地の価格 649,000 円/㎡	[116.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [118.1]	[100.0] / 100	642,000		街路	0.0	街路	-1.0
								交通	0.0	交通	+2.0
								環境	0.0	環境	+17.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対象基準地の前年からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 550,000 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 +16.9 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]	中東情勢の影響は懸念されるが、雇用・所得環境の改善により、景気は緩やかに回復している。
[地域要因]	東京湾岸部の物流倉庫の空室率は低水準にあり、需要は引き続き堅調で、地価は上昇傾向で推移している。
[個別的要因]	個別的要因に変動はない。