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）　９－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山木不動産鑑定
江東（都）　９－３	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　山木　岳

鑑定評価額	4,090,000,000 円	１㎡当たりの価格	758,000 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］	560,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 19日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	江東区東雲二丁目９番４２ 「東雲２－１４－１９」				②地積（㎡）	5,400 （　　）	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 (60,200) 準防
	1:2	事務所兼倉庫 Ｓ５	倉庫、事業所、工場等が建ち並ぶ工業地域	東15m道路	水道 ガス 下水	東雲 400m		(その他) 地区計画等 (70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　165ｍ、西　170ｍ、南　70ｍ、北　185ｍ		②標準的使用	倉庫地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　55.0 ｍ、　奥行　約　100.0 ｍ、　規模　5,500 ㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１５ｍ道路	交通施設	東雲駅南西 400m	法令規制	準工(70,200) 準防 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	当エリアは倉庫や工場が見られるエリアであり、ｅコマース市場の拡大傾向により物流需要は引き続き堅調であり、地価は上昇傾向で推移すると予測する。					

(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	811,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	635,000 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周辺区の臨海部の工業地域のほか、広域的アクセス性に優れた内陸部の工業地域も含まれる。需要者は、自己利用目的の倉庫業、物流業を営む法人である。また、当該法人への賃貸を目的とする法人投資家等も想定される。生活様式等の変容によりインターネット通販市場の拡大傾向が継続しており、物流需要は依然として堅調である。当エリアは広域的アクセス性に優れており、土地需要は堅調に推移している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、東雲駅及び首都高湾岸線に近接した工業地域として投資目的の不動産取引需要も見られるエリアである。ただし、収益価格は価格査定の過程に想定項目が多く、やや不確実性を有することから、市場性を反映した比準価格の相対的信頼性が高いものと判断する。したがって、不動産市場の実勢を反映した比準価格を重視し収益価格を比較考量して、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とおり決定した。

(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　9-2	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 700,000 円／㎡	[108.3]/100	100/[100]	100/[100]	[100]/100	758,000					

(9)指定基準地からの検討	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100						

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　649,000 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　江東　9-2 公示価格　700,000 円／㎡ ②変動率　年間　+16.8 %　半年間　+8.3 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　ｅコマース市場は依然として堅調で、最終配達地点である都心部への接近性に優れた物流用地の需要は依然として強い。 ［地域要因］　高速道路に近接した臨海部の工業地域であり、地域要因に大きな変動は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。