

## 鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月5日提出  
江東(都)-1 宅地-1

|         |              |          |             |                |
|---------|--------------|----------|-------------|----------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名         | 永昌鑑定所          |
| 江東(都)-1 | 東京都          | 区部第5     | 氏名          | 不動産鑑定士 田中 昌代 印 |
| 鑑定評価額   | 24,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 381,000 円/㎡ |                |

## 1 基本的事項

|            |            |          |          |        |                             |                  |
|------------|------------|----------|----------|--------|-----------------------------|------------------|
| (1)価格時点    | 令和3年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和3年7月1日 | (6)路線価 | [令和3年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 310,000 円/㎡<br>倍 |
| (2)実地調査日   | 令和3年6月15日  | (5)価格の種類 | 正常価格     |        |                             |                  |
| (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                                                                                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                            | 江東区東砂八丁目 2 2 2 0 番 1 1 1<br>「東砂 8 - 8 - 1 3」 |                                             |                                                                          |                      | 地積<br>(㎡)               | 63<br>( )          | 法令上の規制等           |                                                            |                                   |                                                     |
|                                                                                             | 形状                                                                                                                                                                                                                          | 敷地の利用の現況                                                                                                   |                                              | 周辺の土地の利用の状況                                 |                                                                          | 接面道路の状況              | 供給<br>処理施設<br>状況        | 主要な交通施設との<br>接近の状況 |                   | 1 住居<br>( 60, 300 )<br>準防<br>高度3種                          |                                   |                                                     |
|                                                                                             | 1:1.5                                                                                                                                                                                                                       | 住宅<br>L S 3                                                                                                |                                              | 小規模一般住宅が建<br>ち並ぶ住宅地域                        |                                                                          | 南4m私道                | 水道、<br>ガス、<br>下水        | 南砂町<br>1km         |                   | (その他)<br>( 70, 160 )                                       |                                   |                                                     |
| (2) 近隣<br>地域                                                                                | 範囲                                                                                                                                                                                                                          | 東 35 m、西 25 m、南 50 m、北 20 m                                                                                |                                              |                                             |                                                                          | 標準的使用                | 低層住宅地                   |                    |                   |                                                            |                                   |                                                     |
|                                                                                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                            | 間口 約 6.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 60 ㎡程度、形状 長方形      |                                             |                                                                          |                      |                         |                    |                   |                                                            |                                   |                                                     |
|                                                                                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                       | 特記<br>事項                                                                                                   | 特記すべき事項はない                                   |                                             | 街<br>路                                                                   | 基準方位<br>北<br>4 m私道   | 交通<br>施設                | 南砂町駅<br>東方1km      |                   | 法令<br>規制                                                   | 1 住居<br>高度3種<br>( 70, 160 )<br>準防 |                                                     |
|                                                                                             | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                               | 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域内に特段の変動要因はなく、今後も現状のまま推移すると予測する。<br>最寄駅から徒歩約 1 3 分とやや距離があるが値ごろ感などから、地価は概ね横ばい傾向となっている。 |                                              |                                             |                                                                          |                      |                         |                    |                   |                                                            |                                   |                                                     |
| (3) 最有効使用の判定                                                                                | 低層住宅地                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                            |                                              |                                             |                                                                          |                      | (4) 対象基準地<br>の個別的要<br>因 | 方位 +5.0            |                   |                                                            |                                   |                                                     |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                                                                          | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                     | 比準価格                                                                                                       |                                              | 400,000 円/㎡                                 |                                                                          |                      |                         |                    |                   |                                                            |                                   |                                                     |
|                                                                                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                       | 収益価格                                                                                                       |                                              | 302,000 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、区内東部に位置する住宅地域で、東京メトロ東西線「南砂町」、都営新宿線「大島」、「東大島」駅を最寄駅とする砂町地域は代替性が高い。需要者の中心は地縁性を有する区内在住者、値ごろ感から周辺区の戸建住宅の所有を指向する一次取得者の転入も見られる。よって需要は安定しており、地価は、ほぼ横ばい傾向で推移している。市場での中心価格帯は、土地は対象基準地規模程度で 3 ～ 4 千万円、新築戸建住宅は概ね 5 千万円台で取引されている。 |                                                                                                            |                                              |                                             |                                                                          |                      |                         |                    |                   |                                                            |                                   |                                                     |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由                                                                 | 対象地域は、小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、自用の取引が中心である。比準価格は同一需給圏内の類似地域内に存する規範性を有する事例を収集し得た。市場参加者は、収益性より居住の快適性、生活の利便性を重視しており、よって収益価格は比準価格に比して低位に求められた。したがって本鑑定評価においては、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、かつ、指定基準地等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) 公示<br>標準<br>価格<br>とし<br>た                                                               | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号<br>江東-9                                                                                                                                                                                              |                                                                                                            | 時点<br>修正                                     | 標準化<br>補正                                   | 地域要<br>因の比<br>較                                                          | 個別<br>的要<br>因の<br>比較 | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳             | 標準<br>化<br>補<br>正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  | 地域<br>要因                          | 街路 +2.0<br>交通 -4.0<br>環境 -2.5<br>行政 +4.0<br>その他 0.0 |
|                                                                                             | 公示価格<br>362,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                            | [ 99.7 ]<br>100                              | 100<br>[ 100.0 ]                            | 100<br>[ 99.3 ]                                                          | [ 105.0 ]<br>100     | 382,000                 |                    | 382,000           |                                                            |                                   |                                                     |
| (9) 指定<br>から<br>の<br>検<br>討                                                                 | 指定基準地番号<br>江東(都)-4                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                            | 時点<br>修正                                     | 標準化<br>補正                                   | 地域要<br>因の比<br>較                                                          | 個別<br>的要<br>因の<br>比較 | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳             | 標準<br>化<br>補<br>正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因                          | 街路 -1.0<br>交通 +3.0<br>環境 +14.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                                                                                             | 前年指定基準地の価格<br>427,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                            | [ 100.0 ]<br>100                             | 100<br>[ 101.0 ]                            | 100<br>[ 116.2 ]                                                         | [ 105.0 ]<br>100     | 382,000                 |                    | 382,000           |                                                            |                                   |                                                     |
| (10) 対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>標<br>準<br>価<br>格<br>等<br>か<br>ら<br>の<br>検<br>討 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 381,000 円/㎡                                                                                                                                                                              |                                                                                                            |                                              | 価格<br>形成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的要因 ] 区の人口は、微増。高齢化率には歯止めがかかっている。住宅は、マンション、戸建ともに利便性の高い地域の需要は堅調となっている。 |                      |                         |                    |                   |                                                            |                                   |                                                     |
|                                                                                             | -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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                                      |                                                                                                            |                                              |                                             | [ 地域要因 ] 最寄駅からやや距離があるが、土地単価に割安感があり、若い世代を中心とした戸建住宅所有を指向する一次取得者層の需要は底堅い。   |                      |                         |                    |                   |                                                            |                                   |                                                     |
|                                                                                             | 変動率 年間 0.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                            |                                              |                                             | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                                   |                      |                         |                    |                   |                                                            |                                   |                                                     |