

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4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
鑑定評価額	24,300,000 円	1㎡当たりの価格	385,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月1日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	320,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		江東区東砂八丁目2220番111 「東砂8-8-13」			②地積 (㎡)	63 ()	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		1 住居 (60, 300) 準防高度(3種) (その他) (70, 160)					
	1:1.5	住宅 L S3	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4m私道	水道、ガス、下水	南砂町1km							
(2) 近隣地域	①範囲		東 35 m、西 25 m、南 50 m、北 20 m		②標準的使用		低層住宅地						
	③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								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位 北 4m私道	交通施設	南砂町駅 東方1km	法令規制	1 住居 高度(3種) (70, 160) 準防			
	⑤地域要因の将来予測		小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域内に変動要因はなく、今後も現状のまま推移すると予測する。最寄駅からやや距離があるが値ごろ感や新型コロナ収束傾向などから、地価は若干の上昇傾向となっている。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		方位 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		405,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		285,000 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最寄駅からやや距離のある住宅地域で、東京メトロ東西線「南砂町」、都営新宿線「大島」「東大島」駅を利用する砂町地域は代替性が高い。需要者の中心は、住宅の取得を目的とする区内及び周辺区の一取得者が多い。需要は概ね安定しており、地価は、若干の上昇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2千万円台後半～3千万円、新築戸建住宅は概ね4～5千万円台前半で取引されている。												
(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代替性が高い事例を収集し得た。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) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 江東-9		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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0		
	公示価格 365,000 円/㎡		$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{99.8}$	$\frac{105.0}{100}$	386,000		交通 0.0		交通 -4.0		
(9) 指定からの検討	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	環境 0.0	地域要因	環境 -2.0		
	江東(都)-4						画地 0.0		行政 +4.0				
	前年指定基準地の価格		$\frac{102.6}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{118.3}$	100	385,000		行政 0.0		その他 0.0		
	427,000 円/㎡								その他 0.0				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 381,000 円/㎡			③価格変動要因の 形成要因の	[一般的要因]	区の人口増加率は区部で7位。高齢化率は引続き都の平均を下回っている。取引価格は上昇傾向。利便性の高い地域の需要は堅調である。							
	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/㎡					[地域要因]	最寄駅からやや距離があるため、土地単価に割安感があり、子育て世代を中心とした住宅所有を指向する一次取得者層の需要が堅調傾向。						
							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %												