

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)五十嵐恵美不動産鑑定事務所
江東(都) - 2	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 五十嵐 恵美

鑑定評価額	56,200,000 円	1㎡当たりの価格	598,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	480,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		江東区住吉二丁目 1 2 番 3 1 「住吉 2 - 2 7 - 2」				地積 (㎡)	94 ()	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	供給処理施設状況	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) (70,200)	
	1 : 1.5	住宅兼車庫 S 3	一般住宅のほか共同住宅 も見られる住宅地域		南5 m 区道	水道、 ガス、 下水	住吉100 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 90 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12.5 m、			規模		100 ㎡程度、形状 長方形		
	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、 5 m区道	交通施設	住吉駅 南東方 100 m	法令 規制	1 住居 (70,200) 準防 高度(3種)
	地域要因の将来予測	公園に近接する居住環境に優れた住宅地で、江東区内でも人気のエリアに位置する。供給量が少なく、最寄駅から近く、地価はやや上昇傾向にあるが、今後は景気動向に左右されると思われる。								
(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 632,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 472,000 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、江東区深川エリアの東京メトロ各駅及び都営地下鉄線各駅を最寄駅とする住宅地域が中心。良好な居住環境を有するため、需要は高いものの、供給は少ない。需要者は、都心への通勤を目的とするエンドユーザー及び転売目的の不動産業者である。土地価格は、総額との関係で高値で取引されているものもあるが、需要の中心は新築戸建住宅で総額 8 千万円程度にあり、取引にあたっては周辺マンションとの代替性も認められる。									
(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、最寄駅に近い良好な住宅地域である。比準価格は、近隣地域と代替競争関係が成立する類似地域の取引事例より求められており、市場性を反映した価格が得られた。一方、収益価格は、居住用の賃貸需要も旺盛である地域に存することを踏まえた収益性を反映した価格が得られた。以上より、比準価格と収益価格を相互に関連付け、指定基準地等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 江東 - 12		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 +3.0	
	公示価格 548,000 円 / ㎡		[102.6] 100	100 [105.0]	100 [94.5]	[105.0] 100	595,000		準 交通 0.0 域 交通 -10.0	
									化 環境 0.0 要 環境 -1.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 江東(都) - 4		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 -2.0	
	前年指定基準地の価格 438,000 円 / ㎡		[105.3] 100	100 [101.0]	100 [80.3]	[105.0] 100	597,000		準 交通 0.0 域 交通 -8.0	
									化 環境 0.0 要 環境 -10.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 568,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡				価格変動形成要因の	〈一般的要因〉 〈地域要因〉 〈個別的要因〉	人口は、増加傾向で推移。建築着工件数は、回復傾向にある。今後の景気動向により、地価は影響を受けるものと思われる。 交通・生活利便性に優れ、一般住宅、マンションとも需要が高いエリアに位置する。土地に対する需給は、安定的である。 個別的要因に変動はない。			
変動率		年間 +5.3 %	半年間 %							