

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）-3 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コスモ鑑定							
江東（都）-3		東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士	田上克彦						
鑑定評価額		23,700,000 円		1m ² 当たりの価格		430,000 円/m ²						
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4日	(6) 路線価	380,000 円/m ²						
	(2) 実地調査日	令和4年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	江東区大島五丁目215番41 「大島5-28-18」				②地積(m ²) 55 () 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						
	1:1.5	事務所兼住宅 S3	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南5.6m区道	水道ガス下水	大島380m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 55m、南 30m、北 50m	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 9.0 m、規模	55 m ² 程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記	特になし。	街路	基準方位北、5.6m区道	交通施設	大島駅南380m					
	事項						法令規制					
	⑤地域要因の将来予測	住宅地の需要は近年、本格的に回復し、価格は上昇基調で推移してきたがコロナ禍により足踏み状態の時期もあった。現時点では、ウクライナ情勢等不透明感もあるが、需要は堅調で価格もやや上昇基調である。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	方位						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	445,000 円/m ²				+5.0					
	収益還元法	収益価格	245,000 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏内は江東区北東部、都営新宿線の各駅から徒歩圏の住宅地域である。需要者は地縁性を有する個人又は法人を中心とする。都心部への接近性に優れ、相対的に地価水準が低いため、戸建住宅用地は一定の需要者が期待できる。一般的な新築売却住宅は規模が100m ² 未満、土地単価は坪当たり150万円から180万円程度である。コロナ禍において地価は横這い傾向であったが、最近では先行き不透明感は残るもの、やや上昇傾向で推移している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性を十分に反映した価格であり、収益価格も対象基準地の収益性を反映した価格である。近隣地域は一般住宅、アパート等が混在するが、アパートは地主が建設したものが多く、収益物件として取引されるケースは少ない。一般的な取引は、個人の居住目的が多く、居住の快適性、利便性が重視される傾向が強い。従って、比準価格を重視し、収益価格も比較考慮し、更に、規準価格との均衡にも留意して調整を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 江東 -5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0 地域 -5.0 交通 0.0 交通 -1.0 環境 0.0 環境 +10.0 画地 +2.0 行政 -3.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0				
	公示価格 413,000 円/m ²	[101.3] 100 [102.0]	100 [100.4] 100	100 [105.0] 100	[105.0] 100	429,000						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 江東（都）-4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0 地域 -4.0 交通 0.0 交通 -5.0 環境 0.0 環境 +20.0 画地 +1.0 行政 -3.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0				
	前年指定基準地の価格 427,000 円/m ²	[102.6] 100 [101.0]	100 [106.2] 100	100 [105.0] 100	[105.0] 100	429,000						
(10) 対象標準価格の検討の前年からの変動	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 425,000 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		江東区の人口は増加傾向、高齢化率の変動は少ない。土地取引件数はやや減少、土地取引価格は上昇傾向で推移している。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[地域要因]		特に地域要因に変化は認められないが、都営新宿沿線の駅に近い住宅地は人気が高いことから地価はやや上昇傾向で推移している。							
	②変動率 年間 +1.2 % 半年間 %		[個別的原因]		特に変動は無い。代替・競争関係にある不動産と比較して競争力は中位である。							