

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 4 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	24,800,000 円		1㎡当たりの価格	450,000 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]	390,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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		江東区大島五丁目215番41「大島5-28-18」				②地積 (㎡)	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 住居 (60, 300) 準防高度 (3 種)			
	1:1.5	事務所兼住宅 S 3	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		(その他) (70, 224)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 55 m、南 30 m、北 50 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 9.0 m、規模 55 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位北、5.6 m区道	交通施設	大島駅南 380m	法令規制	1 住居 (70, 224) 準防高度 (3 種)		
	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。現在は、コロナ禍も薄らぎ、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 460,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 255,000 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が中心である。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。一般的な新築建売住宅は規模が100㎡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、一時、横這い傾向であったが、現在では先行き不透明感はあるものの、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、収益価格は参考に留め、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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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	街路 0.0	地域要因	街路 -5.0	
	標準地番号 江東 - 5							交通 0.0		交通 -1.0	
(9) 指定からの検討	公示価格 430,000 円/㎡	[102.4] 100	100 [102.0]	100 [100.4]	[105.0] 100	451,000	標準化補正	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			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -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	
	前年指定基準地の価格 438,000 円/㎡	[105.3] 100	100 [101.0]	100 [106.2]	[105.0] 100	451,000	その他 0.0	行政 0.0	その他	0.0	
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	前年標準価格 430,000 円/㎡				③ 価変動形成要因の	[一般的要因]	江東区の人口増加率は東京都全体と比べて強い。高齢化率は東京都の平均と同水準である。最近の土地取引件数はやや減少傾向である。			
	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 -						[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上昇傾向で推移している。		
	公示価格 円/㎡								[個別的要因]	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。	
	②変動率	年間 +4.7 %	半年間 %								