

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
江東(都) - 4	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 伊藤 慶彦

鑑定評価額	21,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	461,000 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 6 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		江東区南砂二丁目 4 3 番 2 8 「南砂 2 - 1 6 - 6」				地積 (㎡)	47 ()	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)	
	1 : 2	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並び住宅地域		北東3.6 m 道路	水道、 ガス、 下水	東陽町900 m		(70,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 60 m、南 25 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 5 m、奥行 約 10 m、		規模 50 m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、3.6 m区有通路	交通施設	東陽町駅北東方900 m		法令規制 1 住居 (70,160) 準防高度(3種)
	地域要因の将来予測	近隣地域に格別の変動要因はないため、現状と概ね同様の土地利用状態で推移するものと予測する。住宅需要は相応に認められ、当面の地価はやや強含みで推移する地域と予測する。								
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		469,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格		386,000 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中央部から東部にわたる東西線・半蔵門線・新宿線沿線の住宅地域。需要者は、地縁的選好性を有する個人が中心である。居住性の整った地域であることや低金利等から需要は堅調であるが、やや供給不足であり、資源高や金利動向等、先行き不透明な面もある。また、道路幅員が比較的狭いなど、競争力の観点で弱い面もある。中心となる取引は比較的小規模な画地となることが多く、土地で3千万円台、新築戸建で5千万円台が多い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	熟成した住宅地域であることから、各手法において規範性を有する事例資料を収集適用し得た。一方、基準地に係る主たる需要者はエンドユーザーが中心で、近隣地域及びその周辺地域は投資目的の取引がやや少なく、特に基準地のような戸建住宅に適した画地については、収益性の土地価格に与える影響度は希薄であることから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価と格しをた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 江東 - 7		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 0.0
	公示価格 449,000 円 / ㎡		[102.7] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	461,000		準 交通 0.0	域 交通 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		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	補 画地 +1.0	因 行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			正 行政 0.0	その他 0.0
(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 438,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	区内人口はここ数年では最大の増加傾向で推移し、景気動向は物価高の影響を受けつつも持ち直している。				
	- 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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 江東 - 7 公示価格 449,000 円 / ㎡				(地域要因)	東陽町駅からやや距離のある、道路幅員は比較的狭いが居住環境は整った住宅地域で、市場特性に特段の変化は認められない。				
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +5.3 %	半年間 +2.7 %							