

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等 江東区南砂三丁目1番49 「南砂3-8-26」					②地積 (㎡)		90	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, 236)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 15 m、南 30 m、北 30 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 7.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 90 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	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5.9 m私道	交通施設	南砂町駅北350m	法令規制	1 住居(70, 236) 準防 高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	駅徒歩圏の生活利便性に優れた住宅地域として熟成しており大幅な変動はない。南砂町駅改良工事完了は2027年度。コロナ禍であるが、堅調な不動産市況の下、地価水準は今後緩やかな上昇傾向で推移すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	495,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	383,000 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内の戸建住宅地域である。需要者は、区内在住の中～高所得者層となる。最寄駅の南砂町駅周辺は商業施設も充実し、生活利便性は良好である。また、都心アクセス性も優れていることから、コロナ禍において、一時様子見傾向にあった需要も、現在では比較的堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、90㎡程度の土地で4500万円程度、新築戸建住宅で6000万円程度が標準的な価格水準となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であるが、駅及び都心アクセスに優れることから賃貸市場も一定程度成熟している。近隣地域の地域特性を勘案すると、自己使用目的の取引が主体となることから、比準価格の相対的信頼性は高いものと判断する。したがって、不動産市場の実勢を反映した比準価格を重視し収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 江東 -11	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 -5.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格 418,000 円/㎡	[100.2 / 100]	[100 / 104.0]	[100 / 89.4]	[104.0 / 100]	468,000					
(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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -6.0 環境 +7.0 行政 -4.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 427,000 円/㎡	[100 / 100]	[100 / 101.0]	[100 / 94.6]	[104.0 / 100]	465,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 466,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] コロナ禍において一時様子見傾向にあった不動産需要も、現在は比較的堅調に推移している。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 都心アクセス、生活利便性に優れる混在住宅地域であるが、現在の所、地域要因に大きな変動は見られない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +0.2%	半年間 %								