

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
江東(都) - 5	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 松岡 利哉

鑑定評価額	42,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	477,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

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	[令和 4 年1月]	390,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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		江東区南砂三丁目 1 1 番 4 9 「南砂 3 - 8 - 2 6」				地積 (㎡)	90 ()	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 S 3	一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域		南東5.9 m 私道	水道、 ガス、 下水	南砂町350 m		(70,236)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 15 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 13 m、規模 90 m程度、				形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 5 . 9 m私道	交通	南砂町北350 m		法令	1 住居 (70,236) 準防	
		事項		路	施設			規制	高度(3種)	
	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、地域要因に格別の変動要因はなく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。地価水準も安定的に推移するものと予測する。								
(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			+4.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 510,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 410,000 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、江東区内の東京メトロ東西線及び都営新宿線沿線の戸建住宅地域である。主な需要者は、区内在住の中～高所得者層となる。南砂町駅周辺は商業施設も充実し生活利便性は良好で、都心へのアクセス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比較的堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、基準地程度の規模であれば、土地で4 5 0 0万円程度、新築戸建住宅で6 0 0 0万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	比準価格は、同一需給圏内の事例を採用して得られた市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、最有効使用の建物を建築し賃貸することを想定して得られた投資採算性を示す価格である。対象標準地は、収益性に馴染まない低層住宅地域であり、収益価格には想定要素や変動要素も介在し実証性に乏しい。。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、類似の標準地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) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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 -1.0	
	標準地番号 江東 - 11							準 交通 0.0	域 交通 -2.0	
	公示価格 421,000 円 / ㎡	[101.2] 100	100 [104.0]	100 [89.4]	[104.0] 100	477,000	化 環境 0.0	要 環境 -5.0		
							補 画地 +4.0	因 行政 -3.0		
							正 行政 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0			
(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	
								準 交通 0.0	域 交通 -6.0	
	前年指定基準地の価格 427,000 円 / ㎡	[102.6] 100	100 [101.0]	100 [94.7]	[104.0] 100	476,000	化 環境 0.0	要 環境 +6.0		
							補 画地 +1.0	因 行政 -3.0		
							正 行政 0.0	その他 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 467,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	区内人口は増加傾向で推移しているが、コロナ禍に続くウクライナ侵攻等の影響で物価上昇が進み景気は不透明な状況にある。					
	- 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				都心アクセス、生活利便性に優れる住宅地域であるが、現在の所、地域要因に特段の変化は認められない。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +2.1 %	半年間 %							