

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	44,800,000 円	1㎡当たりの価格	498,000 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4日	(6)路線価	[令和5年1月]	410,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和5年6月29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		江東区南砂三丁目11番49「南砂3-8-26」				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S3	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	特記事項	特にない	街路	基準方位北5.9 m私道	交通施設	南砂町北350 m	法令規制	1 住居(70,236)準防高度(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 530,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 417,000 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需要は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4500万円程度、新築戸建住宅で6500万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。対象基準地は、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	地域街路	-1.0
	標準地番号江東 - 11							標準交通	0.0	地域交通	-2.0
	公示価格436,000 円/㎡	[102.4] 100	100 [104.0]	100 [89.4]	[104.0] 100	499,000		標準環境	0.0	要因環境	-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	地域街路	-2.0
								標準交通	0.0	地域交通	-6.0
								標準環境	0.0	要因環境	+7.0
								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 477,000 円/㎡			価格変動形成要因	〈一般的要因〉 〈地域要因〉 〈個別的要因〉	経済が新型コロナの影響から回復局面に入り、低金利が継続し資産価格を下支えしている。区内人口は増加傾向が継続している。					
	- 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					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 - 公示価格 円/㎡					個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 %								