

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	永昌鑑定所
江東(都)-8	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 田中 昌代 印
鑑定評価額	177,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	597,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 1日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	480,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		江東区東陽五丁目2番7「東陽5-26-7」			地積 (㎡)	296 ()	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		準工 (60, 300) 準防 高度3種			
	1:2	事務所兼共同住宅 R C 5		住宅、共同住宅、事務所等が混在する住宅地域	北8m区道	水道、 ガス、 下水	東陽町 370m		(その他) 特別工業地区 (70, 300)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 20 m、西 40 m、南 25 m、北 0 m			標準的使用		中層共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 24 m、規模			300 ㎡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 8 m区道	交通 施設	東陽町駅 北西方370m		法令 規制	準工 高度3種 特別工業地区 (70, 300) 準防	
	地域要因の 将来予測	住宅、共同住宅、事務所等が混在する住宅地域で地域内に特段の変動要因はなく、今後も現状を維持して推移すると思料する。共同住宅としての利用が多い地域で、需要は安定し地価は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定					中層共同住宅地		(4)対象基準地の 個別的 要因		方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				626,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格				450,000 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、区内及び隣接区の東京メトロ東西線、半蔵門線、都営新宿線の各駅から徒歩圏の混在地域で、マンション適地は代替性が高い。需要者の中心は規模と総額の観点からマンション開発業者、賃貸運営目的の不動産業社、投資家、法人等である。交通利便性、生活利便性に優れたマンション素地はコロナ禍の影響は殆ど見られず需要は安定し取引価格は上昇傾向である。市場での中心価格帯は、対象基準地規模で2～4億円程度で取引されていると思料する。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の地域は、住宅、マンションが多い混在地域で、一部に事業所、賃貸物件等も見られるが、市場参加者の多くは、収益性より居住の快適性、生活便性を重視して行動する傾向にあり、よって収益価格は比準価格に比して低位に求められた。したがって本鑑定評価においては、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、かつ、指定基準地等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 江東-16		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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 562,000 円/㎡		$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	608,000		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 -6.0 交通 -5.0 環境 -17.5 行政 -4.0 その他 0.0
(9) 指定 からの 基準地 検討	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 -6.0 交通 -5.0 環境 -17.5 行政 -4.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 427,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[70.7]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	598,000		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 -6.0 交通 -5.0 環境 -17.5 行政 -4.0 その他 0.0
(10) 対象 基準地 の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 588,000 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要因] 区の人口は、微増。高齢化率には歯止めがかかっている。住宅は、マンション、戸建ともに利便性の高い地域の需要は堅調となっている。						
	-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 公示価格 円/㎡					[地 域 要因] 最寄駅の東陽町駅周辺には、区役所、本局郵便局、図書館等、区の公的機関が多く存しており利便性が高いため、需要は安定している。						
	変動率 年間 +1.5 % 半年間 %					[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。						