

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月5日提出
江東(都)-8 宅地-1

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
鑑定評価額	181,000,000 円	1㎡当たりの価格	611,000 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1日	(6)路線価	[令和4年1月]	500,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15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		江東区東陽五丁目2 8 番 7 「東陽 5 - 2 6 - 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) 特別用途地区 (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 南西方370m	法令 規制	準工 高度(3種) 特別用途地区 (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。 。利便性等からマンション需要が高い地域で、需要は安定し地価は上昇傾向で推移すると予測する。									
(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				643,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格				463,000 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内の混在地域で、マンシ ョン適地は需要が高い。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。交通便利性、生活利便性に優れたマンション素地は、新型コロナ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、対象基準地規模程度で2～4億円で取引されている。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地の存する地域は、住宅、マンションが多く、一部に事務所等も見られる混在地域であるが、市場参加者の多く は、収益性より居住の快適性、交通及び生活利便性を重視して物件を選択する傾向がある。よって、想定要素を多く 含む収益価格は、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 規 格 ・ 検 証 及 び 鑑 定 評 価 額 の 決 定 の 理 由	□ 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 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 -3.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 江東-16	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [93.6]	[100.0] 100	613,000					
(9) 指 定 基 準 地 の 検 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	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 -17.0 行政 -4.0 その他 0.0
	江東(都)-4										
	前年指定基準地の価格	[102.6] 100	100 [101.0]	100 [71.2]	[100.0] 100	609,000					
	427,000 円/㎡										
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 597,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因	区の人口増加率は区部で7位。高齢化率は引続き都の平均を 下回っている。取引価格は上昇傾向。利便性の高い地域の需 要は堅調である。					
	-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 □ 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、区役所等、区の公的機関が多く 存し利便性が高いため、住居、事務所等共に需要は引き続き 安定している。					
					個別的 要 因	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +2.3 %	半年間 %								