

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	191,000,000 円	1㎡当たりの価格	644,000 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3日	(6)路線価	[令和5年1月] 520,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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				

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28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)	
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西40m、南25m、北0m 標準的使用 中層共同住宅地				東陽町 370m	(その他) 特別用途地区(70,300)	
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約12.5m、奥行約24m、規模300㎡程度、形状長方形				東陽町駅 南西方370m	法令 準工(3種) 特別用途地区(70,300) 準防	
	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8m区道	交通施設	法規制	
(4) 対象基準地の個別的要因	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あり、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している。					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	679,000 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、マンション適地は不動産業者の需要が高い。需要者の中心は、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、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。		
	収益還元法	収益価格	491,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(8) 公示価格	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	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
	公示価格	[77.3] 100	[100.0] 100	[100.0] 100	[100.0] 100	642,000	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
(9) 指定からの検討	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	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
	前年指定基準地の価格	[105.3] 100	[101.0] 100	[100.0] 100	[100.0] 100	646,000	標準化補正	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	価格形成要因の変動状況	[要因]	区の人口増加率は増加、高齢化率は引き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。	[地域]	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安定している。
	-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	代表標準地 標準地	標準地番号		公示価格	円/㎡		[個別的要因]
	変動率	年間 +5.4%	半年間 %					