

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定
江東(都) - 9	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 小林 尚子

鑑定評価額	94,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	640,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	490,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 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		江東区猿江二丁目 2 1 番 4 「猿江 2 - 9 - 4」				地積 (㎡)	148 ()	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) (その他) 特別用途地区 (70,300)	
	1 : 2	共同住宅 S 3	マンション、アパート等 が混在する住宅地域		北6 m 区道	水道、 ガス、 下水	住吉90 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 40 m、北 60 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 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m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、6 m 区道	交通施設	住吉駅西方90 m		法令規制	準工 (70,300) 準防 高度(3種)
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はみられず、当面は現状を維持するものと予測する。住宅需要は堅調であり、地価は上昇基調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 680,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 562,000 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及びその周辺区の混在住宅地域である。需要者は、個人投資家、転売目的の不動産会社等が中心となる。エンドユーザーについては、売買市場では都心へのアクセスの良さに比して地価が割安であることにより、賃貸市場では利便性の高さにより、ファミリー、単身者いずれからも需要は多く、地価は上昇基調にある。売買市場の中心となる価格帯は、当該地程度の規模の土地で総額 1 億円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は実証的かつ客観的な価格である。収益価格は、収益性に着目した投資家サイドの理論的な価格であり、中層共同住宅地である当該基準地にも十分参考となる価格ではあるが、収益価格は想定要素が多く、やや説得力に欠ける。よって、近時の傾向をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 -11.0 要 環境 -8.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 江東 - 12									
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -5.0 域 交通 -9.0 要 環境 -15.0 因 行政 -3.0 その他 0.0		
	江東(都) - 4									
(10) 対年象標の基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 609,000 円 / ㎡		価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	景気は、経済活動の正常化により回復基調にある。不動産需要も堅調に推移している。今後の景気は、物価高の悪影響が懸念されている。 地下鉄 2 路線が利用可能で都心部への接近性・交通利便性、生活利便性が良好であること等により、不動産需要は堅調である。 個別的要因に変動はない。					
	- 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 / ㎡									
	変動率	年間 +5.1 % 半年間 %								