

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社清風不動産鑑定事務所
江東(都)-10	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 栗山 大介
鑑定評価額	45,500,000 円	1㎡当たりの価格	464,000 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 4日	(6)路線価	[令和 4年 1月]	370,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 江東区南砂一丁目281番2外「南砂1-3-17」					②地積 (㎡) ()		98		③法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60, 300) 準防 高度(3種)			
	1:1.2	住宅 S3	一般住宅、共同住宅、倉庫等の混在する住宅地域	東11m区道	水道、ガス、下水	東陽町 1.3km		(その他) (70, 300)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 90 m、北 20 m		②標準の使用		中低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12.5 m、規模		100 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	地域内外に公園が見られ、格安店・大型商業施設へも近い等、比較的住環境に優れる。	街路	基準方位北 区道 11m	交通施設	東陽町駅 北東方1.3km		法令規制	準工 高度(3種) (70, 300) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域に特筆すべき変動要因はなく、今後も現状と概ね同様の土地利用状態で推移していくものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	中低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		499,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		326,000 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・半蔵門線・都営新宿線沿線の混在住宅地域である。主な需要者は、地縁の選好性の強い個人が中心である。戸建住宅購入については、緩和的な金融環境や住宅購入支援施策の継続等を背景に堅調に推移している。中心となる取引は比較的小規模な画地で、土地で総額3～4千万円台、新築戸建で5～6千万円台のものが多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住目的の取引が主で、同一需給圏内において、比較的多くの信頼性のある取引事例を収集することができた。一方、近隣地域においては、賃料水準が相対的に低位で、主たる需要者である最終需要者層も、収益性にはあまり着目しない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、公示価格を規準した価格及び指定基準地から検討した価格との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 規 価 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 江東-12		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の 規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 -3.0
	公示価格 522,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [105.0]	100 [112.7]	[102.0] 100	455,000		交通 0.0		交通 +1.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 江東(都)-4		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の 比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 -9.0
	前年指定基準地の価格 427,000 円/㎡		[102.6] 100	100 [101.0]	100 [96.3]	[102.0] 100	459,000		交通 0.0		交通 +5.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 456,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形成要因の	[一般的] 当区の人口・世帯数は共に増加しており、また、低金利状態の継続や各種支援施策等もあり住宅地需要は概ね安定している。						
	①-2 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] 混在住宅地域として成熟しており、市場の特性に特段の変化は認められない。						
	②変動率 年間 +1.8 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。						