

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月4日提出
江東(都)-10 宅地-1

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		47,100,000 円		1㎡当たりの価格	
				481,000 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]	380,000 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
					倍率種別	
(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		江東区南砂一丁目2 8 1 番2 外「南砂1 - 3 - 1 7」				地積 (㎡)	98 ()	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)		
	1:1.2	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	範囲	東 100 m、西 100 m、南 90 m、北 20 m					標準的使用	中低層住宅地				
	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							
	地域的特性	特記事項	地域内外に公園が見られ、スーパー、大型商業施設へも近く、比較的住環境に優れる。		街路	基準方位北 1 1 m	区道	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
	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 516,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 339,000 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、地縁的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、住宅購入支援施策による需要の下支え効果もあり、堅調に推移している。市場の中心価格帯は規模等により異なるものの、基準地程度の規模の土地で概ね4, 5 0 0 ~ 5 , 0 0 0 万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 公示価格とした	□ 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	標準地番号 江東-12								交通 0.0	交通 +1.0		
(9) 指定からの検討	公示価格		[102.5]	100	100	[102.0]	480,000	内訳	環境 0.0	環境 +16.0		
	548,000 円/㎡		100	[105.0]	[113.6]	100			画地 +5.0	行政 0.0		
									行政 0.0	その他 0.0		
									その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	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	地域要因	街路 -9.0
	江東(都)-4								交通 0.0	交通 +5.0		
	前年指定基準地の価格		[105.3]	100	100	[102.0]	475,000		環境 0.0	環境 +7.0		
	438,000 円/㎡		100	[101.0]	[98.1]	100	画地 +1.0		行政 -4.0			
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討								内訳	行政 0.0	その他 0.0	
	■ 継続 □ 新規									その他 0.0		
	前年標準価格 464,000 円/㎡											
	-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											
(10) 対象基準地の検討	□ 代表標準地 □ 標準地								内訳			
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
	変動率 年間 +3.7 % 半年間 %											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											
(10) 対象基準地の検討	住宅地需要は堅調だが、金利上昇、物価上昇等の住宅市場を減速させる可能性のある複数の要因が生じていることに留意が必要である。								内訳			
	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。											
	個別的的要因に変動はない。											
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因								内訳			
	[地 域 要 因]											
	[個別的 要 因]											
	[要 因]											