

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)-13	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 田中 昌代 印
鑑定評価額	44,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	586,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 1日	(6) 路線 価	[令和 3 年 1月]	490,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		江東区永代二丁目5 8 番 5 「永代2 - 2 1 - 2」				地積 (㎡)	75 ()	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				
	1.5:1	住宅 S3	戸建住宅の他住宅兼 事業所等が混在する 住宅地域		北西6m区道	水道、 ガス、 下水	門前仲町 320m		(その他) (70, 300)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 25 m、北 35 m				標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 7.5 m、規模		75 ㎡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	門前仲町駅 西方320m		法令 規制	準工 高度3種 (70, 300) 準防		
	地域要因の 将来予測	戸建住宅の他住宅兼事業所等が混在する住宅地域で地域内に特段の変動要因はなく、今後も現状を維持して推移すると 思料する。当該地域は人気が高い門前仲町駅に近く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					低層住宅地		(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 <			