

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月5日提出
江東(都)-13 宅地-1

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
鑑定評価額	44,900,000 円	1㎡当たりの価格	598,000 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1日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	500,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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					江東区永代二丁目5 8 番5 「永代2－21－2」	②地積 (㎡)	75 ()	⑨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)								
	1.5:1	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	①範囲					東 40 m、西 50 m、南 25 m、北 35 m		②標準的使用		低層住宅地							
	③標準的画地の形状等					間口 約 9.9 m、奥行 約 7.6 m、規模		75 ㎡程度、形状 長方形									
	④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 6m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						
	⑤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。 。当該地域は門前仲町駅に近く新型コロナ収束で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 +1.0							
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		628,000 円/㎡										
			収益還元法		収益価格		451,000 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、区内及び隣接区の東京メトロ東西線、半蔵門線、都営大江戸線、新宿線の各駅から徒歩圏内の混在地域 で、門前仲町駅を最寄駅とする地域は代替性が高い。需要者の中心は地縁性を有する個人、事業者、法人、地元不動産 業者等や、周辺区の一次取得者も見られる。まとまった規模の敷地はマンション適地として高価で取引される。市場で の中心価格帯は、土地は対象基準地規模程度で4～5千万円、新築戸建住宅は6～7千万円程度で取引されている。														
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			対象地域は、戸建住宅の他住宅兼事業所等が混在する住宅地域で自用の取引が多い。比準価格は同一需給圏内の類似地 域内の規範性を有する事例を収集し得た。市場参加者は、収益性より居住の快適性、交通の利便性を重視しておりよ って収益価格は比準価格に比して低位に求められた。したがって本鑑定評価においては、市場性を反映した比準価格を重 視し、収益価格を比較考量して、かつ、指定基準地等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8)	公示 規 範 格 と し た 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 江東-14		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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0					
		公示価格 575,000 円/㎡		$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{98.0}$	$\frac{101.0}{100}$	598,000		交通 0.0		交通 -3.0					
(9)	指定 から の 検 討 基 準 地	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標準 化補正	環境 0.0	環境 要因	環境 +1.0					
		前年指定基準地の価格 427,000 円/㎡								$\frac{102.6}{100}$		$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{73.3}$	100	598,000	画地 0.0	行政 -4.0
																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 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 586,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 区の人口増加率は区部で7位。高齢化率は引続き都の平均を 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。											
		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 要 因] 門前仲町駅から徒歩約4分で交通利便性が高い成熟した混在 地域である。近年、まとまった敷地はマンション適地の需要 も多く見られる。											
						[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。											
		②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %															