

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)-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	47,200,000 円		1㎡当たりの価格	629,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	520,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 5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	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 - 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		
	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		
(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 9.9 m、奥行 約 7.6 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	
	地域要因の 将来予測	戸建住宅のほか、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 665,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 476,000 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特に代替性が高い。需要者の中心は下町に地縁性を有する個人及び事業者、地元不動産業者等である。まとまった規模の敷地はマンション適地として高額で取引される。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、戸建住宅のほか、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 準 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 江東-14		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 604,000 円/㎡		[76.3] 100	100 [100.0]	100 [74.2]	[101.0] 100	627,000		標準化 補正	
(9) 指 定 の 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 江東(都)-4		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 438,000 円/㎡		[105.3] 100	100 [101.0]	100 [73.3]	[101.0] 100	629,000		標準化 補正	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 598,000 円/㎡			価格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]	区の人口増加率は増加、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。				
	-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 分で交通便利性が高い成熟した混在地域である。まとまった敷地は、マンション適地の需要が多い。				
	変動率 年間 +5.2 % 半年間 %				[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。				