

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱谷澤総合鑑定所
江東(都) - 1	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 小川 隆史

鑑定評価額	28,600,000 円	1㎡当たりの価格	454,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線 価	[令和 7年1月]	360,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		江東区東砂八丁目 2 2 2 0 番 1 1 1 「東砂 8 - 8 - 1 3」				地積 (㎡)	63 ()	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 住居 (60,300) 準防 高度地区3種 (その他)					
	1 : 1.5	住宅 L S 3	小規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域		南4 m 私道	水道、 ガス、 下水	南砂町1.1 km		(70,160)					
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 35 m、西 25 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 10 m、				規模 60 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 北 4 m私道		交通	南砂町駅 東方1 km		法令	1 住居 (70,160) 準防 高度地区3種				
		事項		路		施設			規制					
	地域要因の将来予測	小規模な一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、大きな変動要因はなく、現状を基調として推移するものと予測する。												
(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 +5.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 479,000 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 352,000 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		同一需給圏を江東区内の住宅地域と判定した。主たる需要者は、圏内に地縁を有するエンドユーザーのほか、当該需要者への転売を目的とする不動産会社等が考えられる。当該地域は、江東区内においても割安な地価水準であり、近時の金利の低さや税制優遇措置等も後押しして、住宅需要は堅調である。市場の中心価格帯は、標準地程度の規模で、総額 3 千万円程度である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		主たる需要者は圏内に地縁を有するエンドユーザーであり、不動産の収益性よりも居住の快適性や利便性等を重視して取引を行うものと思料される。従って、圏内の規範性の高い取引事例を採用して求めた、市場の実勢を反映した実証的な価格である比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、指定標準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	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	街路	0.0	地	街路	+2.0
	標準地番号	- 9							準	交通	0.0	域	交通	-2.0
	公示価格		[103.2]	100	100	[105.0]	453,000	補	環境	0.0	要	環境	-1.0	
	414,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[99.0]	100		正	画地	0.0	因	行政	0.0	
								他	その他	0.0		その他	0.0	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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	街路	0.0	地	街路	-1.0
	江東(都)	- 4							準	交通	0.0	域	交通	+1.0
	前年指定基準地の価格		[109.5]	100	100	[105.0]	454,000	補	環境	0.0	要	環境	+24.0	
	494,000 円 / ㎡		100	[101.0]	[124.0]	100		正	画地	+1.0	因	行政	0.0	
								他	その他	0.0		その他	0.0	
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的)		良好な資金調達環境や、景気の回復を反映して、不動産需要は堅調に推移している。							
	継続 新規				(地 域)		小規模な一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、特段の変化は認められない。							
	前年標準価格				(要 因)									
	417,000 円 / ㎡				(個別的)		個別的要因に変動はない。							
	- 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 / ㎡												
	変動率	年間	+8.9 %	半年間	%									