

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五十嵐恵美不動産鑑定事務所
江東(都)-2	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 五十嵐 恵美
鑑定評価額	67,500,000 円	1㎡当たりの価格	718,000 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 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	550,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		江東区住吉二丁目12番31 「住吉2-27-2」				地積 (㎡)	94 ()	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(3種)		
	1:1.5	住宅兼車庫 S3		一般住宅のほか共同 住宅も見られる住宅 地域		南5m区道	水道、 ガス、 下水	住吉 100m		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 90 m、北 50 m				標準的使用	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	特記すべき事項はない		街 路	基準方位北、 5 m区道	交通 施設	住吉駅 南東方駅100m		法令 規制	1 住居 高度(3種) (70, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測	公園に近接する居住環境に優れた住宅地で、江東区内でも人気のエリアに位置する。供給量が少なく、最寄駅からも近く、地価は上昇傾向にあり、底堅い需要により、今後も上昇傾向が続くものと思われる。										
(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		基準価格		773,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		545,000 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、江東区深川エリアの東京メトロ各駅及び都営地下鉄線各駅を最寄駅とする住宅地域が中心。良好な居住環境を有するため、需要は高いものの、供給は少ない。需要者は、都心への通勤を目的とするエンドユーザー及び転売目的の不動産業者である。土地価格は、総額との関係で高値で取引されているものもあるが、需要の中心は新築戸建住宅で総額9千万円程度にあり、取引にあたっては周辺中古マンションとの代替性も認められる。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は、最寄駅に近い良好な住宅地域である。基準価格は、近隣地域と代替競争関係が成立する類似地域の取引事例より求められており、市場性を反映した価格が得られた。一方、収益価格は、居住用の賃貸需要も旺盛である地域に存することを踏まえた収益性を反映した価格が得られたが、想定項目が多く介在する。以上より、基準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地 番号 江東-12		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +3.0 交通 -10.0 環境 -4.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 625,000 円/㎡		[105.3] 100	100 [105.0]	100 [91.7]	[105.0] 100	718,000		標準化 補正	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		街路 -2.0 交通 -8.0 環境 -12.0 行政 -1.0 その他 0.0
(9) 指定 からの 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	標準化 補正	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	地域 要因	街路 -2.0 交通 -8.0 環境 -12.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 494,000 円/㎡		[109.5] 100	100 [101.0]	100 [78.5]	[105.0] 100	716,000		標準化 補正	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		街路 -2.0 交通 -8.0 環境 -12.0 行政 -1.0 その他 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 650,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 人口は、増加傾向で推移。建築着工件数は、増加傾向にある。今後の景気動向により、地価は影響を受けるものと思われる。							
	-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] 交通・生活利便性に優れ、一般住宅、マンションとも需要が高いエリアに位置する。土地に対する需給は、安定的である。							
					[個別的] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +10.5 % 半年間 %											