

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
江東(都)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかつき鑑定
江東(都)-3	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 四方田 修
鑑定評価額	29,000,000 円		1㎡当たりの価格	527,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	440,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月23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		江東区大島五丁目 2 1 5 番 4 1 「大島 5 - 2 8 - 1 8」				地積 (㎡)	55 ()	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	事務所兼住宅 S3	一般住宅、アパート 等が混在する住宅地 域		南5.6m区道	水道、 ガス、 下水	大島 380m		(その他) (70, 224)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 55 m、南 30 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 5.9 m、奥行 約 9.3 m、規模		55 m ² 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 5 . 6 m区道	交通 施設	大島駅380m		法令 規制	1 住居 高度(3種) (70, 224) 準防		
	地域要因の 将来予測	地域の要因に大きな変動はなく、当分の間は現状を維持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					560,000 円/m ²					
	収益還元法		収益価格					382,000 円/m ²					
	原価法		積算価格					/ 円/m ²					
	開発法		開発法による価格				/ 円/m ²						
(6)市場の特性		同一需給圏は、江東区及び隣接区の住宅地域であり、特に都営新宿線沿線の住宅地と代替性が認められる。主な需要者は、江東区内の一次取得者層の個人であるが、都心接近性が良好な割に割安感があり、区外からの転入者も多くみられる。江東区内の戸建住宅の需要は、堅調に推移しており、地価は上昇傾向にある。市場における中心的な価格帯は、標準画地に3階建て6千万円～7千万程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、江東区内の住宅地に係る取引事例を中心に比準しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は、地域の特性を十分に考慮して査定を行っているが、賃料収入の査定等において一部想定事項を含んでいる。以上を総合的に勘案し、実際の売買市場における取引を基礎とする比準価格を重視し、賃貸市場の動向を踏まえた収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公 示 規 格 の 標 準 価 格 と した	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 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 -4.0 交通 -2.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 江東-5 公示価格 483,000 円/m ²		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [94.1]	[105.0] 100	528,000						
(9) 指 定 基 準 地 の 検 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 化補 正	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	地 域 要 因	街路 +4.0 交通 -6.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	江東(都)-4												
	前年指定基準地の価格 494,000 円/m ²		[109.5] 100	100 [100.0]	100 [107.5]	[105.0] 100	528,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 変 動 形 成 要 因 の	一般的 要 因	雇用・所得環境の改善や各種政策の効果により、景気は緩やかな回復傾向にあるが、米国の通商政策等による不透明感がみられる。							
	前年標準価格 480,000 円/m ²				地 域 要 因	近隣地域の地域要因に大きな変動は見られない。							
	-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				個 別 的 要 因	個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 標準地												
	標準地番号 公示価格 円/m ²												
	変動率	年間 +9.8 %	半年間 %										