

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)-6 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)-6	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 四方田 修
鑑定評価額	3,350,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,000,000 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	700,000 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		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		江東区有明一丁目106番3外「有明1-3-17」				地積 (㎡)	3,345 ()	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		準工 (60, 300) 準防				
	1:1.5	診療所兼共同住宅 R C 9		中高層の共同住宅、倉庫等が混在する住宅地域		南東25m区道		水道、ガス、下水	有明テニスの森 240m		(その他) 地区計画等 (70, 300)			
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 50 m、南 0 m、北 80 m				標準的使用	高層共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 44.7 m、奥行 約 75.0 m、規模		3,345 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 2 5 m区道		交通施設	有明テニスの森駅 南東方240m		法令規制	準工 地区計画等 (70, 300) 準防			
	地域要因の将来予測	周辺には空地も多く、今後マンション等の開発が進んでいくものと予測される。												
(3) 最も有効使用の判定	高層共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 1,070,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡											
	原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 996,000 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、江東区及び都区部の住宅地域であり、特に規模の大きなマンション適地との代替性の認められる地域である。主な需要者は、マンションを分譲開発するデベロッパー等である。周辺にはショッピングモール等良好な生活環境が整備されており、需要は堅調に推移している。マンション用地は依然供給が少なく、取得に当たり競争が激しいことから、市場における中心的な価格を見出すことは困難である。													
(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、江東区及び都区部内のマンション適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、開発法による価格は、マンション分譲の投資採算性に着目した価格であり、市場参加者の特性を反映した価格である。以上より、実際の売買市場における取引を基礎とする比準価格と投資採算性を基礎とした開発法による価格を相互に関連付け、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 -1.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 江東-20													
	公示価格 1,000,000 円/㎡		[107.5] 100	100 [100.0]	100 [107.2]	[100.0] 100	1,000,000							
(9) 指定からの検討	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(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 870,000 円/㎡					[地域要因]	令和2年に有明ガーデンが開業し、生活利便性、快適性が向上している。							
	-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						[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/㎡													
	変動率	年間 +14.9 %	半年間 %											