

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アソート総合事務所
江東(都) - 7	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 殿原 玲子

鑑定評価額	73,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	525,000 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]	390,000 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		江東区大島二丁目 8 0 3 番 1 1 「大島 2 - 2 8 - 5」				地積 (㎡)	140 ()	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 高度(3種) (その他) (70,240)	
	1 : 2	共同住宅 W 3	一般住宅、共同住宅等が 混在する住宅地域		北3.8 m 区道	水道 ガス 下水	西大島480 m			
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	3 階程度の共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 15.5 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 基準方位北 3 . 8 m区道		交通施設	西大島駅北西480 m		法令規制 準工 (70,240) 準防 高度(3種)	
	地域要因の将来予測		戸建住宅、共同住宅が建ち並び混在住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定		3 階程度の共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 0.0		
(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 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 426,000 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北東部、都営新宿線沿線の小規模戸建住宅や共同住宅が混在する住宅地域である。需要者は地域性を有する個人又は法人が中心である。都心への接近性、生活利便性に優れるため、住宅需要は底堅く、取引価格は上昇傾向で推移している。需要の中心価格帯は、画地規模により異なるが標準地規模で 7 ～ 8 千万円程度、分譲住宅は土地細分化傾向にあり、新築建売住宅で 6 ～ 7 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		比準価格は規範性の高い取引事例との比較から求められた市場性を反映する価格である。一方、収益価格は想定要素を含むが投資採算性を反映した価格である。対象基準地は居住の快適性等が重視される住宅地であり、土地の取引については収益性よりも自己使用目的の取引が中心である。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、指定基準地との検討も踏まえ、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 標準地番号 江東	標準地 - 5	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 -1.0
	公示価格 483,000 円 / ㎡		[104.0] 100	100 [102.0]	100 [95.1]	[100.0] 100	518,000		準 交通 0.0	域 交通 -1.0
									化 環境 0.0	要 環境 0.0
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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	補 画地 +2.0	因 行政 -3.0
	前年指定基準地の価格 494,000 円 / ㎡		[109.5] 100	100 [101.0]	100 [101.4]	[100.0] 100	528,000		正 行政 0.0	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 継続 新規 前年標準価格 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	国内外の不動産投資家の物件取得意欲は依然として高く、優良物件の需要は底堅い。今後の世界情勢の不確実性の高まりが懸念される。				
	- 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				〔地域 要因〕	都心へのアクセスに優れるエリアであり、相対的な割安感から住宅需要は安定的である。				
	代表標準地 標準地番号	標準地 -	公示価格 円 / ㎡		〔個別的要 因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 %	半年間 %							