

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]	570,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		江東区猿江二丁目2番4 「猿江2-9-4」				地積 (㎡)		148 ( )		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) 特別用途地区 (70,300)						
	1:2	共同住宅 S 3		マンション、アパート等 が混在する住宅地域		北6 m 区道		水道、 ガス、 下水		住吉90 m								
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 100 m、南 40 m、北 60 m				標準的使用		中層共同住宅地									
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡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、6 m 区道		交通		住吉駅西方90 m		法令		準工 (70,300) 準防 高度(3種)	
	地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動はみられず、暫くは現状を維持するものと予測する。堅調な不動産需要と賃料の上昇から、当面は地価上昇が続くと予測する。															
(3) 最も有効使用の判定		中層共同住宅地						(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		820,000 円 / ㎡												
		収益還元法		収益価格		667,000 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内及びその周辺区の混在住宅地域である。需要者は、個人投資家、転売目的の不動産会社等が中心となる。都心への交通アクセスが良い地下鉄駅の近くに立地し、住環境も良好であることから、周辺では戸建住宅、マンション用地としての土地取引が多く、不動産需要は堅調である。売買市場での価格帯は、当該地程度の規模の土地で総額1億2千万円程度が中心である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は実証的かつ客観的な価格である。収益価格は、収益性に着目した投資家サイドの理論的な価格であり、中層共同住宅地である当該基準地にも十分参考となるが、収益価格は想定要素が多く、やや説得力に欠ける。よって、近時の傾向をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(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 江東 - 12														準 交通 0.0		域 交通 -11.0	
価と格しをた	公示価格		[105.0]		100		100		[100.0]		765,000		補 画地 +5.0		要 環境 0.0		因 行政 0.0	
	625,000 円 / ㎡		100		[105.0]		[ 81.7]		100						正 行政 0.0		その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準換地討	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 -5.0	
	江東(都) - 4														準 交通 0.0		域 交通 -9.0	
準換地討	前年指定基準地の価格		[109.5]		100		100		[100.0]		770,000		補 画地 +1.0		要 環境 0.0		因 行政 -3.0	
	494,000 円 / ㎡		100		[101.0]		[ 69.6]		100						正 行政 0.0		その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準換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 695,000 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の		(一般的) 要 因		人口、世帯数は増加傾向にある。インフレの進行など懸念される材料もあるが、不動産需要はいずれの用途でも堅調である。									
	- 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) 要 因		混在住宅地域として熟成しており、地域要因に特段の変化は認められない。交通利便性が良く、住宅需要は堅調である。									
	変動率 年間 +10.5 % 半年間 %						(個別的) 要 因		個別的要因に変動はない。									