

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社清風不動産鑑定事務所
江東(都)-10	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 栗山 大介
鑑定評価額	55,300,000 円		1 m ² あたりの価格	564,000 円/m ²

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 1日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	440,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24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				江東区南砂一丁目2 8 1 番2 外 「南砂1 - 3 - 1 7」		地積 (㎡)	98 ()	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)					
	1:1.2	住宅 S3		一般住宅、共同住宅、 倉庫等の混在する 住宅地域		東11m区道	水道、 ガス、 下水	東陽町 1.3km		(その他) (70 , 300)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 90 m、北 20 m				標準的使用	中低層住宅地								
	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	地域内外に公園が見られ、 スーパー、大型商業施設へ も近く、比較的住環境に優 れる。			街 路	基準方位北 区道 1 1 m	交通 施設	東陽町駅 北東方1.3km		法令 規制	準工 高度(3種) (70 , 300) 準防			
	地域要因の 将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、今後も現状を維持しつつ推移するものと予測する。													
(3)	最も有効使用の判定	中低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的 要因	方位	+2.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		607,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格		387,000 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、江東区内の東京メトロ東西線・半蔵門線・都営新宿線沿線の混在住宅地域である。主な需要者は、地縁 的選好性の強い個人が中心である。住宅地需要については、生活利便性や住環境の優れた地域において堅調である。市 場の中心価格帯は規模等により異なるものの、基準地程度の規模の土地で概ね5 , 0 0 0万円～6 , 0 0 0万円程度で 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	自己居住目的の取引が主で、同一需給圏内において、比較的多くの信頼性のある取引事例を収集することができた。一 方、近隣地域においては、賃料水準が相対的に低位で、主たる需要者である最終需要者層も、収益性にはあまり着目し ない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、公示価格を規準した価格及び指定基準地から検討した価格 との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格 とした	代表標準地 標準地番号	標準地 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +1.0 +16.0 0.0 0.0
	公示価格 625,000 円/㎡			[105.0] 100	100 [105.0]	100 [113.6]	[102.0] 100	561,000		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-9.0 +5.0 +7.0 -4.0 0.0
(9) 指定 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-9.0 +5.0 +7.0 -4.0 0.0
	前年指定基準地の価格 494,000 円/㎡			[109.5] 100	100 [101.0]	100 [98.1]	[102.0] 100	557,000		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-9.0 +5.0 +7.0 -4.0 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 515,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	子育て支援や生活利便性の向上により住宅地需要は堅調だが、実質賃金の減少や金利上昇の住宅取得意欲への影響には注 意が必要である。								
	-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成熟しており、市場の特性に特段の変化 は認められない。							
	変動率 年間 +9.5 % 半年間 %							[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。						