

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)ー6	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 殿原 玲子 印

鑑定評価額	2,320,000,000 円	1㎡当たりの価格	695,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月2日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	530,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月30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	①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」				②地積 (㎡)	3,345 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,300) 準防 (その他) 地区計画等 (70,300)			
	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25 m 区道	水道 ガス 下水	有明テニスの森240 m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 50 m、南 0 m、北 80 m		②標準的使用		高層共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 40 m、 奥行 約 75 m、		規模		3,000 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性		特記事項 令和1年8月31日、土地区画整理法による換地処分実施		街路 2.5 m区道		交通施設 有明テニスの森駅 南東方 240 m		法令 準工 (70,300) 準防 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測		周辺では大規模商業施設が開業し、そのほか開発事業も進捗中であり、今後の発展が期待される。									
(3) 最有効使用の判定	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 700,000 円/㎡									
	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 692,000 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、江東区内の臨海地区を中心に隣接区を含むマンション開発が可能な地域一帯である。需要者の属性は、法人や大手不動産開発業者等である。周辺では開発事業が進捗中であり、今後の発展が見込まれるエリアである。都心区における分譲マンションの販売は好調であり、マンション用地需要は堅調に推移している。市場で中心となる価格帯は立地条件や規模等により異なり、一様には把握し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格はマンション用地として規範性の高い事例から求めたもので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を想定し、デベロッパーの投資採算性に着目して求めた理論的な価格である。対象不動産の主な市場参加者は不動産開発業者であることから、開発法による価格を重視して、比準価格を関連付け、地価公示価格等との検討等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦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 -2.0 交通 -3.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 江東 - 20											
	公示価格 730,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [106.5]	[100.0] 100	697,000						
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 672,000 円/㎡			③ 価格変動形成要因の	一般的な要因	新型コロナウイルス感染症の影響により経済は依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きも見られる。						
	①-2 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	周辺で複合商業施設が開業し、有明エリアの利便性が向上している。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						個別的要因	個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +3.4 %	半年間 %									