

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) - 6	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 殿原 玲子

鑑定評価額	2,430,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	725,000 円 / ㎡
-------	-----------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	560,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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		江東区有明一丁目 1 0 6 番 3 外 「有明 1 - 3 - 1 7」				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 (その他) 地区計画等	
	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		(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 40 m、奥行 約 75 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	令和 1 年 8 月 3 1 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	法令規制	準工 (70,300) 準防 地区計画等	
	地域要因の将来予測		周辺では令和 2 年に大規模複合施設がオープンし、生活利便性が向上している。							
(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 730,000 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 724,000 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、大手不動産開発業者や法人等である。臨海地区では開発事業が進捗中であり、今後のさらなる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 示準格 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 江東 - 20		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 その他	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
	公示価格 770,000 円 / ㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [108.7]	[100.0] 100	723,000			
(9) 指か 定ら 基の 準検 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 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 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 695,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 経済社会活動の正常化に伴い景気を持ち直していくことが期待されるが、ウクライナ情勢の長期化等が懸念され先行きは不透明である。					
	- 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				〔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。					
	変動率	年間 +4.3 %	半年間 %							