

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定
江東(都) - 9	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 小林 尚子 印

鑑定評価額	87,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	591,000 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]	470,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		江東区猿江二丁目 2 1 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		
	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		高度(3種) (その他) 特別用途地区 (70,300)		
(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		交通施設	住吉駅西方 90 m		法令 準工 (70,300) 準防 高度(3種) 規制		
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はなく、当面の間現状を維持するものと思料される。									
(3) 最有効使用の判定	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 620,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 518,000 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。当該地域は、売買市場では都心へのアクセスの良さに比して地価が割安であること、賃貸市場にあっては利便性の高さから、ファミリー、単身者いずれからも需要は多い。新型コロナウイルス感染症による景気悪化のなか、不動産市場は比較的堅調である。売買市場の中心となる価格帯は、当該地程度の規模の土地で総額 9 千万円台程度である。									
(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価格ではあるが、収益価格は想定要素が多く、また、還元利回りに市場動向の先行きを織り込むことは困難である。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 示価格 と格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 -11.0 要 環境 -8.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 514,000 円 / ㎡		[100.5] 100	100 [105.0]	100 [83.5]	[100.0] 100	589,000				
(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	標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -5.0 域 交通 -9.0 要 環境 -14.0 因 行政 -4.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 427,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [71.4]	[100.0] 100	592,000				
(10) 対年 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 587,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	新型コロナウイルス感染症の影響により、景気は依然として厳しいが、持ち直しの動きも見られる。不動産市況は比較的安定している。					
	- 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〉	地下鉄 2 路線が利用可能で都心部への接近性・交通利便性、生活利便性が良好であること等により、需要は概ね安定している。					
					〈個別的 要因〉	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +0.7 %	半年間 %								