

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

鑑定評価額	90,100,000 円	1㎡当たりの価格	609,000 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2日	(6)路線価	[令和4年1月]	480,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	①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」				②地積(㎡)	148	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)準防高度(3種)(その他)特別用途地区(70,300)							
	1:2	共同住宅S3	マンション、アパート等が混在する住宅地域	北6m区道	水道、ガス、下水	住吉90m								
(2)近隣地域	①範囲		東 30m、西 100m、南 40m、北 60m			②標準の使用		中層共同住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 長方形											
	④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、6m区道	交通施設	住吉駅西方90m	法令規制	準工(70,300)準防高度(3種)		
	⑤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する。											
(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		650,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		557,000 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。エンドユーザーについては、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により、賃貸市場では利便性の高さにより、ファミリー、単身者いずれからも需要は多く、不動産市場は堅調である。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、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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準	街路	0.0	地	街路	+2.0
	標準地番号								準化	交通	0.0	域	交通	-11.0
(9)指か定ら基の準検地討	江東		- 12						補正	環境	0.0	要	環境	-9.0
	公示価格		[101.2]	100	100	[100.0]	609,000	画地	行政	+5.0	因	行政	0.0	
	522,000 円/㎡		100	[105.0]	[82.6]	100		正	行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	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	街路	0.0	地	街路	-5.0
	江東(都)		- 4						準化	交通	0.0	域	交通	-9.0
	前年指定基準地の価格		[102.6]	100	100	[100.0]	608,000		補正	環境	0.0	要	環境	-15.0
	427,000 円/㎡		100	[101.0]	[71.3]	100			画地	行政	+1.0	因	行政	-3.0
(11)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1対象基準地の検討		③価格変動形成要因	〔一般的要因〕物価上昇、金融資本市場の変動が経済活動に影響しているが、経済社会活動の正常化は進んでおり、不動産需要も持ち直しがみられる。 〔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、需要は堅調である。 〔個別的要因〕個別的要因に変動はない。										
	■継続 □新規													
	前年標準価格										591,000 円/㎡			
	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													
(12)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	□代表標準地 □標準地		③価格変動形成要因	〔一般的要因〕物価上昇、金融資本市場の変動が経済活動に影響しているが、経済社会活動の正常化は進んでおり、不動産需要も持ち直しがみられる。 〔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、需要は堅調である。 〔個別的要因〕個別的要因に変動はない。										
	標準地番号													
	公示価格										円/㎡			
	②変動率										年間	+3.0 %	半年間	%