

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) - 11	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	161,000,000 円	1㎡当たりの価格	461,000 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]	390,000 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		江東区東砂三丁目 4 2 番 2 「東砂 3 - 1 6 - 2 7」				地積 (㎡)	349 ()	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 (60,400) 防火 (その他) (70,395)			
	1 : 3	店舗兼共同住宅 S R C 11	中高層共同住宅、作業場等が混在する住宅地域		東20 m 都道	水道、ガス、下水	東大島1.1 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 90 m、北 30 m				標準的使用	高層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 20 m、規模		360 ㎡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 2 0 m都道	交通施設	東大島駅南方1.1 km		法令規制	準工 (70,400) 防火		
	地域要因の将来予測		共同住宅用地としての利用が増加しており、建物の建替えに際して高層化が進む傾向が見られる。									
(3) 最有効使用の判定		高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	容積率 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 515,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格 369,000 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、江東区内の幹線道路及び準幹線道路沿いの共同住宅適地である。需要者は、マンション開発業者が中心である。当地周辺は、交通利便性がやや劣り、エンドユーザーの需要はやや弱いものの、広幅員で纏まった規模の画地については、マンション用地としての取引が多く見られる。新型コロナウイルス感染症による景気悪化のなかでも、不動産市場は比較的安定している。需要の中心的価格帯は、当該地程度の規模の土地で総額 1 億 8 千万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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る。本件における主要な需要者は投資を目的としており、収益性が反映される収益価格も規範性が高いが、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) 公規価示準格と格しをた	□代表標準地 ■標準地		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	地域街路	-8.0
	標準地番号						標準交通		0.0	地域交通	+8.0	
	江東 - 18						標準環境		0.0	地域環境	-8.0	
	公示価格		[100.5]	100	100	[100.0]	460,000		補画地	+5.0	要因行政	-6.0
413,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[85.9]	100	正行政		0.0	その他	0.0		
(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	標準街路	0.0	地域街路	-7.0
	江東(都) - 4						標準交通		0.0	地域交通	+3.0	
	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[100.0]	461,000		標準環境	0.0	地域環境	+4.0
	427,000 円 / ㎡		100	[101.0]	[91.7]	100			補画地	+1.0	要因行政	-8.0
								正行政	0.0	その他	0.0	
(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 459,000 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 / ㎡											
変動率		年間 +0.4 %	半年間 %		〈地域要因〉	最寄駅からやや距離があり、利便性が劣るが、このところマンション建設が増加している地域である。						
					〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。						