

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

鑑定評価額	163,000,000 円	1㎡当たりの価格	467,000 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]	400,000 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
					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		江東区東砂三丁目4番2「東砂3－16－27」				②地積(㎡)	349	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(60,400)防火(その他)			
	1：3	店舗兼共同住宅SRC 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	(70,395)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 90 m、北 30 m		②標準の使用	高層店舗兼共同住宅地				
	③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			
	④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
	⑤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にある。							
(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 520,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 418,000 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。主な需要者は、マンション開発業者である。当該地周辺は、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、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1億6千万円から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。需要者は実勢価格のみならず投資採算性も比較検討のうえ意思決定をするものと判断するが、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 標準地番号 江東－18		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -8.0 交通 +8.0 環境 -7.0 行政 -6.0 その他 0.0
	公示価格 420,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [105.0]	100 [86.9]	[100.0] 100	466,000			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 江東(都)－4		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -10.0 交通 +3.0 環境 +9.0 行政 -8.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 427,000 円/㎡		[102.6] 100	100 [101.0]	100 [93.0]	[100.0] 100	466,000			
(10) 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 ■継続 □新規 前年標準価格 461,000 円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	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。				
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 ー 公示価格 円/㎡					最寄駅からやや距離があり、利便性が劣るが、マンションの増加により土地の高度利用が進んでいる。				
	②変動率 年間 +1.3 % 半年間 %					個別的要因に変動はない。				