

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)5-3	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	79,300,000 円	1㎡当たりの価格	755,000 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]	600,000 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		江東区大島一丁目256番5「大島1-33-15」				地積(㎡)	105	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			商業(80,500)防火			
	1:2	診療所兼住宅RC4	中高層の店舗兼マンション等が建ち並ぶ商業地域		東22m都道	水道、ガス、下水	西大島100m			(その他) (100,500)			
(2)近隣地域	範囲	東0m、西20m、南30m、北50m				標準的使用	中層店舗、事務所兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口約8m、奥行約15m、規模120㎡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	2.2m都道	交通施設	西大島駅南方100m			法令規制	商業(100,500)防火	
	地域要因の将来予測	店舗、事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ地下鉄駅に近接する商業地域であり、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	中層店舗、事務所兼共同住宅地						(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790,000円/㎡										
	収益還元法		収益価格632,000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地域の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心はマンション開発、賃貸事業を行う不動産業者等である。当該地域は、都心へのアクセスの良さに比して不動産価格が手頃であることから、エンドユーザーによる需要の高いエリアであるが、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)公規価示価格と格しをた	☐ 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	0.0	
	標準地番号江東5-8								準交通	0.0	域交通	+2.0	
	公示価格802,000円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	[100.0] 100	755,000		化環境	0.0	要環境	+5.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号江東(都)5-8		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	+2.0	
									準交通	0.0	域交通	-3.0	
									化環境	0.0	要環境	+1.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	前年指定基準地の価格840,000円/㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [111.9]	[100.0] 100	755,000	内訳	補画地	0.0	因行政	+12.0	
									正行政	0.0	その他	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749,000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。	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+0.8% 半年間%												