

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

鑑定評価額	80,700,000 円	1㎡当たりの価格	769,000 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]	610,000 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(その他)						
	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		(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	22m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にある。												
(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820,000円/㎡												
		収益還元法	収益価格682,000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等から、エンドユーザーによる需要の多いエリアであり、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8千万円から9千万円程度である。													
(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	□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	交通	+2.0			
(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	交通	-3.0			
									補	環境0.0	要	環境+3.0			
									正	画地0.0	因	行政+12.0			
(10)対年象標の基準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討		価格変動形成要因の	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。										
	■継続 □新規												-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	地域要因	個別的要因
	前年標準価格755,000円/㎡														
	□代表標準地 □標準地														
標準地番号															
公示価格															
変動率		年間	+1.9%	半年間	%										