

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		江東区門前仲町二丁目1番2外 「門前仲町2-5-11」					地積 (㎡)		317 ()		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 (80,600) 防火		
	1:2.5	店舗兼事務所 SRC6		中高層店舗、事務所ビル が多く建ち並ぶ商業地域		南西33 m 都道、 背面道		水道、 ガス、 下水		門前仲町近接		(その他) (100,600)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 35 m、西 25 m、南 0 m、北 30 m		標準的使用		中高層店舗兼事務所地							
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 29 m、規模		317 ㎡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 3 3 m都道 二方路		交通 施設		門前仲町駅 近接		法令 商業 (100,600) 防火 規制	
	地域要因の将来予測		ワクチン接種などコロナ禍収束に向けての動きが見られることもあり、地価は小幅のプラスで推移していくもの と思料される。											
(3)最も有効使用の判定			中高層店舗兼事務所地					(4)対象基準地の 個別的な 要因		二方路 +2.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用			取引事例比較法		比準価格		2,130,000 円/㎡		(4)対象基準地の 個別的な 要因					
			収益還元法		収益価格		1,630,000 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、江東区の幹線道路、準幹線道路及びそれに準じる道路沿いで、比較的繁華性が高く店舗兼事務所ビル等 が多い地域と把握した。主な需要者は、不動産会社、法人投資家及び事業法人等である。新型コロナウイルス感染症の 影響は徐々に和らぎ、良好な資金調達環境や供給不足等から、不動産需要は堅調である。土地の市場での中心価格帯は 、立地や規模等にもよるが標準的な画地規模の土地で6億円～10億円程度である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由			店舗兼事務所としての利用が中心である。比準価格は、取引市場の実勢を反映するものとして規範性の高い価格である 。収益価格は、店舗兼事務所として賃貸する場合の収益性を反映している。需要者の多くは将来の資産価値や収益性等 を重視する傾向にあり、また将来の動向も反映した取引も見られ、比準価格を概ね重視し収益価格を関連付け、公示価 格を規準とした価格からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 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 街路	0.0	地 街路	0.0		
	標準地番号						準 交通		0.0	域 交通	-2.0			
	江東 5 - 5						化 環境		0.0	要 環境	-7.0			
	公示価格		[100.5]	100	100	[102.0]	補 画地		0.0	因 行政	+6.0			
1,910,000 円/㎡			100	[100.0]	[96.6]	100	2,030,000	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 街路		地 街路			
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]	準 交通			域 交通				
	円/㎡		100	[]	[]	100	化 環境			要 環境				
							補 画地			因 行政				
								正 行政		その他				
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 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 2,000,000 円/㎡ - 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/㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	当面の経済活動の水準は、新型コロナウイルス感染症の拡大前に比べて低めで推移するものの、回復していくとみられる。								
					(地 域 要因)	門前仲町駅に近接する比較的繁華性の高い商業地域である。共同住宅 としての利用も可能である等、用途の多様性も認められる。								
					(個別的 要因)	個別的な要因に特段の変動はない。								
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 %													