

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三井住友信託銀行株式会社 不動産ソリューション部
江東(都) 5 - 5	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 岩田 卓也

鑑定評価額	663,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,090,000 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1日	(6)路線価	[令和4年1月]	1,580,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和4年6月17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(その他)					
	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33m都道、背面道	水道、ガス、下水	門前仲町近接		(100,600)					
(2) 近隣地域	範囲	東 35m、西 25m、南 0m、北 30m				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 11m、奥行 約 29m、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	33m都道二方路	交通施設	門前仲町駅近接	法令規制	商業(100,600)防火				
	地域要因の将来予測	地域要因には格別の変動要因はなく、当分の間現状と大差なく推移するものと予測する。今後の地価の動向は、当面は緩やかな上昇基調で推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	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 2,220,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 1,670,000 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	0.0 -2.0 -8.0 +6.0 0.0
	基準地番号 江東 5-5		[102.5] 100	100 [100.0]	100 [95.6]	[102.0] 100	2,100,000							
(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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他		地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対年対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 2,020,000 円/㎡				価格変動形成要因の	新型コロナウイルス感染症対策は全面解除され、景気は個人消費を中心に回復基調を辿っている。								
	-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					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。不動産取引が停滞していた時期は過ぎて、需要は回復基調にある。								
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地					個別的要因に特段の変動はない。								
	基準地番号													
	公示価格 円/㎡													
変動率		年間 +3.5 %	半年間 %											