

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
江東(都) 5－7	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 伊藤 慶彦 印

鑑定評価額	48,000,000 円	1㎡当たりの価格	616,000 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]	490,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 11 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					倍率種別

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					江東区扇橋三丁目1番7「扇橋3－15－10」			②地積(㎡)	78	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		商業(80,400)防火					
	1:1.5		店舗兼共同住宅S5		店舗、事務所等併用住宅が建ち並ぶ商業地域		南22 m都道		水道、ガス、下水		住吉580 m		(その他) (100,400)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 60 m、南 40 m、北 20 m						②標準の使用		中層店舗共同住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 11 m、規模 80 ㎡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 2 m都道		交通施設		住吉駅南方580 m		法令規制 商業(100,400)防火					
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域に格別の変動要因はないため、現状と概ね同様の土地利用状態で推移するものと予測する。需要は住宅を中心に相応に認められるものの、当面の地価は概ね横ばいで推移する地域と予測する。															
(3) 最有効使用の判定		中層店舗共同住宅地							(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 665,000 円/㎡						(4) 対象基準地の個別的要因								
		収益還元法		収益価格 468,000 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又は墨田区南部の東西線・半蔵門線・新宿線沿線の商業地域又は商住混在地域。需要者は、地縁的選好性を有する個人、法人が中心で、纏まった土地はマンション開発業者である。需給は、マンション適地や駅周辺の繁華性の高い地域を中心に概ね安定しており、新型コロナウイルス感染症の影響から徐々に回復しつつあるが、先行きは不透明である。中心となる取引は比較的小規模な画地で、その価格帯は概ね数千万円から1億円台である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		熟成した商業地域であることから、各手法において規範性を有する事例資料を収集適用し得た。一方、主たる需要者はエンドユーザー又は投資目的の法人と判断するが、近隣地域及びその周辺地域の価格形成は自用目的での取引が主導し、収益性の土地価格に与える影響度は相対的に小さく、また想定要素も多く実証性に乏しい。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公規価示標準地と格しをた	①□代表標準地 ■標準地		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		標準街路 0.0		地域街路 +1.0	
	標準地番号 江東 5－9		公示価格 630,000 円/㎡		[100.6] 100		100 [100.0]		100 [102.9]		100 [100.0]		616,000		標準交通 0.0		地域交通 -2.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		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		標準街路 0.0		地域街路 +1.0	
	江東(都) 5－8		前年指定基準地の価格 840,000 円/㎡		[100.6] 100		100 [100.0]		100 [137.3]		100 [100.0]		615,000		標準交通 0.0		地域交通 +1.0	
(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					③価格変動状況		区内人口は増加傾向で推移し、景気動向は新型コロナウイルス感染症の拡大の影響から徐々に回復しつつあるが不透明である。										
	■継続 □新規 前年標準価格 615,000 円/㎡					④地域要因の比較		清洲橋通り沿いの店舗併用住宅を中心とした商業地域で、市場特性に特段の変化は認められない。										
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	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					⑤個別的要因の比較		個別的要因に変動はない。										
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 ー 公示価格 円/㎡					⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)												
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	②変動率		年間 +0.2 %		半年間 %													