

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本合同鑑定所
江東(都)5-10	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 小田桐 雅也 印

鑑定評価額	36,600,000 円	1㎡当たりの価格	554,000 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3日	(6)路線価	[令和3年1月]	440,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月24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		江東区東陽五丁目 1 8 番 2 0 「東陽 5 - 1 6 - 3」				地積 (㎡)	66 ()	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			近商 (80,300) 準防				
	1：2	事務所兼共同住宅 S 4	中層店舗兼共同住宅等が 建ち並ぶ近隣商業地域		西15 m 区道	水道、 ガス、 下水	木場470 m			高度(3種) (その他) (90,300)				
(2)近隣地域	範囲	東 15 m、西 0 m、南 30 m、北 10 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 10 m、				規模 70 ㎡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 1 5 m区道		交通施設	木場駅北東方470 m			法令 規制	近商 (90,300) 準防 高度(3種)			
	地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、地域要因に変化は見られない。今後もしばらくは現況のまま推移するものと予測される。												
(3)最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地					(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 588,000 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 477,000 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		同一需給圏の範囲は、江東区及び墨田区内の商業地域及び混在地域と把握される。需要者は、同一需給圏内に地縁的選好性を有する個人事業主及び法人が中心であるが、分譲事業や賃貸事業を目的としたデベロッパー等の市場参入も見られる。需給は一部に慎重な動きも見られるが概ね堅調に推移している。取引価格は、規模や立地、用途等によりバラツキがあり、需要の中心となる価格の把握は困難である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		採用した取引事例はいずれも対象基準地と代替、競争等の関係にあるもので、各補修正は適切に行われており、得られた比準価格の信頼性は高いものと判断される。収益価格は、収益性を反映し理論的に求められているが、想定要素が多く含まれる。以上より、現実の不動産市場を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 江東 5 - 14		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 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 +1.0 +15.0 0.0 0.0
	公示価格 638,000 円 / ㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [116.2]	[100.0] 100	552,000		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 0.0 0.0 0.0 0.0
(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 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 0.0 +17.0 +30.0 0.0
	前年指定基準地の価格 840,000 円 / ㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [152.1]	[100.0] 100	556,000		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 0.0 0.0 0.0 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 551,000 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が続き、先行き不透明感が残るが、不動産投資は底堅く、企業の設備投資等も持ち直し基調である。								
	- 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				〈地域 要因〉	幹線道路に接続する近隣商業地域であり、地域要因の変動は認められない。								
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -				〈個別的 要因〉	地域における標準的な画地である。個別的要因の変動はない。								
	公示価格 円 / ㎡													
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %											