

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

鑑定評価額	37,000,000 円	1㎡当たりの価格	561,000 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3日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	450,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月27日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		江東区東陽五丁目18番20「東陽5-16-3」				②地積(㎡)	66	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	近商(80,300)準防高度(3種)(その他)							
	1:2	事務所兼共同住宅S4	中層店舗、事務所兼共同住宅の多い近隣商業地域	西15m区道	水道、ガス、下水	木場470m	(90,300)							
(2) 近隣地域	①範囲		東15m、西0m、南30m、北10m		②標準の使用		中層店舗兼共同住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口約7m、奥行約10m、規模		70m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	15m区道	交通施設	木場駅北東方470m	法令規制	近商(90,300)準防高度(3種)				
	⑤地域要因の将来予測		店舗、事務所兼共同住宅等が多く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596,000円/㎡											
	収益還元法		収益価格482,000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) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 江東5-14		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 644,000円/㎡		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [116.2]	[100.0] 100	561,000							
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 江東(都)5-8		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 +21.0 +30.0 0.0
	前年指定基準地の価格 845,000円/㎡		[104.1] 100	100 [100.0]	100 [157.3]	[100.0] 100	559,000							
(10) 対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格554,000円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 新型コロナウイルスの影響等、先行き不透明感が残るが、区の人口は安定的に推移し、不動産需要も堅調で、地価は上昇傾向である。									
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格円/㎡					〔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。								
	②変動率 年間+1.3% 半年間%					〔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。								