

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 5 日 提出
江東（都） 9－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コスモ鑑定
江東（都） 9－1	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 田上克彦 印
鑑定評価額	1,640,000,000 円		1㎡当たりの価格	435,000 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] 路線価又は倍率	350,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 18 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		江東区新砂二丁目6 2 6 番3外「新砂2－3－2」				②地積(㎡)		3,773()		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		工専(60,300)防火					
	台形1.5:1	倉庫兼事務所S3	物流センター、工場、事業所等が建ち並ぶ地域	西30m都道	水道ガス下水	東陽町1.4km		(その他)(70,257)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 110 m、南 420 m、北 130 m			②標準的使用		倉庫地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 70.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 3,500 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	30m都道	交通施設	東陽町駅南東1.4km		法令規制	工専(70,257)防火			
	⑤地域要因の将来予測		新型コロナウイルスの感染状況がどの様に推移するのか、今後の生活様式の変化や景気動向に左右されると思われる。										
(3) 最有効使用の判定		倉庫地					(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		452,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		395,000 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		同一需給圏は東京湾岸部の倉庫・流通業務地域で、需要者は都心部への接近性及び港湾施設・空港・高速道路等の交通利便性に着目した倉庫業、運送業を営む企業、又は、それら企業向けに賃貸物件を運用する不動産会社、投資法人等である。近年、経済のグローバル化やインターネット取引により輸出入関連の物流が急拡大している。新型コロナウイルス感染拡大の影響も少なく、物流企業による需要は引き続き堅調であり、空室率は更に縮小傾向である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は自用の倉庫、事業所等が多い地域に存するが、投資対象物件の拡大傾向を背景に当該地域においても収益性を加味して価格設定がなされる傾向が増加している。従って、江東区湾岸部の規範性の高い取引事例から求めた比準価格と収益価格を比較考量し、更に、規準価格との均衡及び江東区の流通業務地の需給動向等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格の標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	江東 9-2	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +8.0 環境 +4.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格		474,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100]	100 [109.0]	[100] 100	437,000					
(9) 指定基準地からの検討	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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			前年標準価格		430,000 円/㎡		③変動状況 要因の					
	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/㎡									
	②変動率	年間	+1.2 %	半年間	%								
		[一般的要因]		江東区の人口は増価傾向、取引件数は減少傾向、取引価格はほぼ横這いで推移している。									
		[地域要因]		新型コロナウイルス感染拡大の影響は少なく、流通業務事業の拡大傾向等から需要は堅調である。									
		[個別的要因]		特に変動は無い。代替・競争関係にある不動産と比較して競争力は上位である。									