

基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等				江東区新砂二丁目626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) 地区計画等 (70,257)															
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		流通業務用地の地価は上昇基調で推移している。コロナ禍の影響も少なく、特に湾岸エリアでは高値取引も散見される。現時点では、ウクライナ情勢等不透明感もあるが、需要は堅調で価格も上昇傾向である。																									
(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		470,000 円/㎡																						
		収益還元法		収益価格		400,000 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。コロナ禍においても、物流企業による需要は引き続き堅調であり、ウクライナ情勢等先行き不透明感はあるものの地価は上昇傾向である。																										
(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 を 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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 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 +8.0 +5.0 -3.0 0.0	
	公示価格 485,000 円/㎡				[101.7] 100		[100] 100		[100] 110.0		[100] 100		448,000															
(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		[] 100																	
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 の 前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 435,000 円/㎡				③ 変 動 形 成 要 因 の 前		[一般的要因] 江東区の人口は増加傾向、高齢化率の変動は少ない。土地取引件数はやや減少、土地取引価格は上昇傾向で推移している。																					
	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] コロナ禍でも流通業務事業の拡大傾向は続いている。特に臨海部の流通業務用地の需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。																					
							[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。																					
	②変動率																											
年間		+3.4%		半年間		%																						