

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
江東(都)9-2	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 松岡 利哉

鑑定評価額	1,570,000,000 円	1㎡当たりの価格	335,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線 価	[令和 5年1月]	290,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		江東区新木場四丁目12番12「新木場4-3-17」				地積(㎡)	4,695	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			工専(60,200)準防			
	1:1.5	倉庫兼事務所S4	中小規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域		西12m道路	水道、ガス、下水	新木場1.3km			(その他) (70,200)			
(2)近隣地域	範囲	東80m、西0m、南250m、北160m				標準的使用	工場又は倉庫地						
	標準的画地の形状等		間口約55m、奥行約80m		規模		4,500㎡程度、		形状長方形				
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	12m道路		交通施設	新木場駅南東方1.3km		法令規制	工専(70,200)準防
	地域要因の将来予測		中小規模の工場又は倉庫が建ち並ぶ工業地域であり、今後も現在の利用状況が継続するものと予測される。経済情勢の見通しには不透明感もあるが、地価水準は安定的に推移するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定		工場又は倉庫地					(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			370,000円/㎡							
		収益還元法	収益価格			236,000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、江東区及び隣接区の工業地域であり、臨海部の新木場、東雲、辰巳地区との代替性が高い。主な需要者は、倉庫業を営む法人、収益目的の投資法人等が中心である。良好な資金調達環境は継続しており、物流用地への投資需要は堅調である。需要の中心となる土地の価格帯は、画地規模によって需要者層が異なるため見いだせない状況である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の事例を採用して得られた市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、最有効使用の建物を建築し賃貸することを想定して得られた投資採算性を示す価格である。対象基準地は、自己利用が中心の工業地域であり賃貸収益を目的とする取引慣行が成熟していないため実証性に乏しい。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、類似の標準地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	□代表標準地 ■標準地		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	標準街路	0.0	地域街路	+4.0	
	標準地番号								標準交通	0.0	域交通	+14.0	
(9)指か定ら基の準検地討	江東9-4							内訳	標準環境	0.0	要環境	+53.0	
	公示価格		[101.5]	100	100	[100.0]	336,000		補画地	0.0	因行政	+6.0	
	636,000円/㎡		100	[100.0]	[192.3]	100			正行政	0.0	その他	0.0	
									その他	0.0			
(10)対年対象標の基準検準価討地格の等前か	指定基準地番号		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	標準街路	0.0	地域街路	+2.0	
	江東(都)9-3								標準交通	0.0	域交通	+12.0	
	前年指定基準地の価格		[102.0]	100	100	[100.0]	335,000		標準環境	0.0	要環境	+32.0	
495,000円/㎡		100	[100.0]	[150.8]	100	補画地		0.0	因行政	0.0			
								正行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0				
(10)対年対象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	経済が新型コロナの影響から回復局面に入り、物流業は需給逼迫の状態にある。また、低金利が継続し資産価格を下支えている。							
	■継続 □新規												
	前年標準価格												322,000円/㎡
	-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			-	〈地域要因〉	倉庫需要は堅調であり、臨海部の物流用地への需要は引き続き強い。								
公示価格			円/㎡										
変動率			年間+4.0%									半年間%	
					〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。							