

## 鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月5日提出  
江東（都）9-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東亜立地鑑定		
江東（都）9-3	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 山木 岳		
鑑定評価額	2,670,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	495,000 円/m <sup>2</sup>			

## 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1日	(6) 路線価	【令和4年1月】 路線価又は倍率	390,000 円/m <sup>2</sup> 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	江東区東雲二丁目9番42 「東雲2-14-19」				②地積(m <sup>2</sup> )	5,400	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	準工(60,200) 準防										
	1:2	事務所兼倉庫 S5		大規模倉庫、工場等が建ち並ぶ臨海工業地域	東15m道路	水道ガス下水	東雲400m	(その他)地区計画等(70,200)										
(2) 近隣地域	①範囲	東300m、西160m、南180m、北100m		②標準的使用	工場または倉庫地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 55.0m、奥行 約 100.0m、規模		5,500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記	特にない	街路	15m道路	交通施設	東雲駅南西400m	法令規制	準工(70,200) 準防 地区計画等									
(5) 地域要因の将来予測		当エリアは倉庫や工場が見られるエリアであり、コロナ禍にあり物流需要は高まっており倉庫需要は堅調で、地価は緩やかな上昇傾向で推移すると予測する。																
(3) 最有効使用の判定	工場または倉庫地				(4) 対象基準地の個別的原因	ない												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 529,000 円/m <sup>2</sup>																
	収益還元法	収益価格 416,000 円/m <sup>2</sup>																
	原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>																
	開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>																
(6) 市場の特性	同一需給圏は江東区及び周辺区の臨海部の工業地域のほか、広域的アクセス性に優れた内陸部の工業地域も含まれる。需要者は、自己利用目的の倉庫業、物流業を営む法人である。また、当該法人に賃貸する事を企図する法人投資家等も想定される。従来からのインターネット通販市場の拡大傾向に加え、コロナ禍の巣ごもり需要により、物流需要は依然として堅調であり、当エリアの土地需要は堅調に推移している。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、東雲駅及び首都高湾岸線に接した工業地域として投資目的の不動産取引需要も見られるエリアである。ただし、収益価格は価格査定の過程に想定項目が多く、やや不確実性を有することから、市場性を反映した比準価格の相対的信頼性が高いものと判断する。したがって、不動産市場の実勢を反映した比準価格を重視し収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格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) 公示価格とし た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 ■ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路	0.0									
	標準地番号	江東 9-2				495,000		交通	0.0									
(9) 指定基準地の検討	公示価格 [ 102.1 ] 485,000 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]		(7) 内訳	環境	0.0									
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]			画地	0.0									
(10) 対象標準地の検討 の前	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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	行政	0.0									
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]			その他	0.0									
	①-1 対象基準地の検討 □ 繼続 ■ 新規				[ 一般的要因 ]	コロナ禍の巣ごもり需要は引き続き堅調であり、都心接近性に優れた物流用地の需要は依然として強い。												
	前年標準価格 円/m <sup>2</sup>				[ 地域要因 ]	高速道路に近接した臨海部の工業地域であり、地域要因に大きな変動は見られない。												
	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				[ 個別的原因 ]	個別的原因に変動はない。												
	標準地番号 江東 9-2 公示価格 485,000 円/m <sup>2</sup>																	
	② 変動率 年間 %	半年間 +2.1 %																