

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	2,730,000,000 円	1㎡当たりの価格	505,000 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3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	400,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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	江東区東雲二丁目9番42 「東雲2-14-19」				②地積 (㎡)	5,400	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 準防
	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	(その他) 地区計画等 (70,200)		
	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			
(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㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	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引き続き堅調であり、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	540,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	424,000 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る。都心部では倉庫の供給が進んできているものの、当エリアの土地需要は比較的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近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 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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
	基準地番号 江東 9-2					505,000			地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 500,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100				
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 495,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] コロナ禍において、都心で物流倉庫の供給は一定進んだものの、都心接近性に優れた物流用地の需要は依然として強い。				
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 基準地番号 江東 9-2 公示価格 500,000 円/㎡				[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。				
	② 変動率 年間 +2.0% 半年間 +1.0%				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				