

標準地番号	都道府県	所属分科会名	住所			
江東 5-16	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 大久保 文男	印	TEL.
鑑定評価額	160,000,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	972,000 円 / m <sup>2</sup>		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 1月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年 1月11日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	730,000 円 / m <sup>2</sup>	
(2) 実地調査日	平成29年12月20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 標準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	江東区豊洲4丁目1番12「豊洲4-1-3」				地積 (m <sup>2</sup> )	165	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	商業 (80,400) 防火 (その他)	
	1:2	店舗、事務所兼住宅 S6	中層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北西40m都道	水道、ガス、下水	豊洲近接	(100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 30 m、北 0 m 標準的使用 中層店舗事務所併用地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 40 m 都道	交通施設	豊洲近接	法令規制	商業 (100,400) 防火
	地域要因の将来予測	豊洲駅に近接した店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域で、地域要因に特段の変化は見られず、暫くは現状を維持するものと予測する。地価水準は上昇基調にあると見られる。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地				(4) 対象標準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	1,020,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	834,000 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その隣接区内のJR各線、地下鉄各線の駅周辺の商業地域である。需要者は中小規模の画地であれば地域的選好性を有する地元個人事業者または個人で、大規模画地では事業法人、デベロッパー等の不動産会社を中心と思われる。駅前商業地として比較的高い繁華性を有する地域で土地の取得意欲が旺盛であり、地価は引き続き強含みで推移している。市場の中心となる価格帯は規模、立地等により異なるが、数千円～十億円程度と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は幹線道路沿いで最寄駅から近接した、店舗兼事務所ビル、飲食店等が建ち並ぶ商業地域である。一般に収益価格は投資採算性に着目してもとめたもので理論的であるが、収益、利回り等について想定事項も多く規範性に若干難点がある。一方の比準価格は地域要因が類似する地域で成立した取引事例から求めたもので説得力がある。よって比準価格を標準に収益価格を比較考量し、さらに代表標準地との検討を踏まえ上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 前年公示価格等からの検討	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 前年標準地番号 [ 江東 5-10 ] [ 前年代表標準地等の価格 ] 664,000 円 / m <sup>2</sup>	時点修正 [ 105.4 ] 100	標準化補正 100 [ 100.0 ]	地域要因の比較 100 [ 72.0 ]	個別的要因の比較 100	対象標準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> ) 972,000	内訳 標準化補正 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 地域要因の比較 街路 0.0 交通・接近 -5.0 環境 -28.5 行政 +6.0 その他 0.0	
	-1対象標準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 907,000 円 / m <sup>2</sup> -2標準地が共通地点（指定基準地と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 標準地 指定基準地等番号 [ ] [ ] 前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / m <sup>2</sup>	価格形成要因の変動状況 [ 一般的要因 ] 12月1日現在、江東区の人口は512,817人(前年同月比+1.27%)、世帯数は262,857世帯(同+1.83%)であった。 [ 地域要因 ] 豊洲駅近接の店舗、飲食店等が建ち並ぶ成熟しつつある商業地域で、地域要因に大きな変化は認められない。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +7.2 % 半年間 (指定基準地等) %							

標準地番号	都道府県	所属分科会名	住所			
江東 5-16	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 松浦 康宏	印	TEL.
鑑定評価額	160,000,000 円		1㎡当たりの価格	972,000 円 / ㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 1月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年 1月11日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	730,000 円 / ㎡	
(2) 実地調査日	平成29年12月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 標準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	江東区豊洲4丁目1番12 「豊洲4-1-3」			地積 (㎡)	165	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	商業 (80,400) 防火 (その他)  (100,400)					
	1:2	店舗、事務所兼住宅 S6	中層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北西40m都道	水道、ガス、下水	豊洲近接						
(2) 近隣地域	範囲	東 40m、西 0m、南 30m、北 0m			標準的使用	中層店舗付事務所地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 40m都道	交通施設	豊洲駅近接	法令規制 商業 (100,400) 防火					
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変化は認められないため、当分は現状維持のまま推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ、中層店舗付事務所地である。			(4) 対象標準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	1,020,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格	835,000 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その周辺区のJR各線・地下鉄各線等の駅周辺に形成される駅前商業地域で、需要者は地縁的嗜好性を有する地元事業者や店舗・事務所利用した場合の収益性に着目した不動産業者等が中心である。商圏は駅周辺が中心で広くないものの、駅前商業地域として江東区内では比較的高い繁華性を有する地域である。土地取引は規模等により異なるため中心価格帯は見出しにくい、概ね数千万円から十億円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は駅周辺の近隣型商業地域で、収益目的による店舗事務所ビル等の取引も見られるが、自用目的の取引も多く、収益性のみで取引価格が決定されるエリアではない。したがって本件では、広域的に事例を収集し、規範性の高い近隣型商業地域の取引事例から比準した取引事例比較法による比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、代表標準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 前年公示価格等からの検討	■代表標準地 □標準地	前年標準地番号	江東 5-10	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正		
		[前年代表標準地等の価格]	664,000 円 / ㎡	[105.4]	100	100	[100.0]	973,000		街路	0.0	
		-1対象標準地の検討	■継続 □新規	前年標準地の価格	[一般的要因] 景気は緩やかながらも回復基調にあり、企業の投資意欲や投資需要などの不動産需要も増加しているため、地価は依然として上昇傾向にある。							
		-2標準地が共通地点(指定基準地と同一地点)である場合の検討	□指定基準地 □基準地	指定基準地等番号	[地域要因] 「豊洲」駅前の店舗ビル、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域で既に熟成しているため、特に大きな価格形成要因の変動は認められない。							
	前年指定基準地等の価格(半年間)	円 / ㎡	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	変動率	年間	半年間(指定基準地等)									
		+7.2 %	%	街路 0.0 交通・接近 -8.0 環境 -32.0 行政 +15.0 その他 0.0								