

標準地番号	都道府県	所属分科会名	住所			
江東 5-17	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 片山 克己	印	TEL.
鑑定評価額	24,400,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	1,500,000 円 / m ²		

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10日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	1,070,000 円 / m ²	
(2) 実地調査日	平成29年12月22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3丁目1番54「豊洲3-2-24」				地積 (m ²)	16,242	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	工業 (60,200) 防火 (その他) 地区計画等 (60,557)	
	1:1.5	店舗兼事務所 S R C 16F2B	大規模店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	南西50m都道、背面道	水道、ガス、下水	豊洲 80m		
(2) 近隣地域	範囲	東 160 m、西 0 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	高層店舗兼事務所地	
	標準的画地の形状等	間口 約 100 m、奥行 約 160 m、規模 16,000 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	豊洲二・三丁目地区地区計画による容積率の割増がある。	街路	50 m 都道	交通施設	豊洲駅北西方 80m	法令規制 工業 (60,557) 防火 地区計画等
	地域要因の将来予測	豊洲駅周辺は大型の再開発事業によりその様相を大きく変え、大規模画地による整然とした街区が多い中、現在建築中の画地も見られるが、近隣地域は大型ビルが全て竣工し、当面大きな変化は無く推移すると予測される。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ、高層店舗兼事務所地である。				(4) 対象標準地の個別的要因	二方路 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	1,580,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	1,350,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、江東区及び隣接区等の臨海部又は臨海部隣接地区である。需要者は自己使用目的の企業等又は投資目的の法人等である。豊洲地区は近年の大規模再開発事業により急速に商業地としての熟成度が向上した地域である。都心からの交通利便性にも優れ、事務所賃貸需要も強含みの状態。東京五輪の開催を控え注目度は更に向上した地域であり、需要は商業系・住宅系ともに旺盛な状態にある。需要の中心となる価格帯は規模・用途によりまちまちである。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地は、臨海部駅前商業地域に存するため、利便性のみならず収益性をも重視して取引が行われる傾向にある。取引事例比較法は規範性の高い事例を中心に比準価格を求めることができた。収益還元法については、店舗兼事務所の賃貸について一定の需要があると考えられるが、やや想定項目が多く規範性が若干劣る。したがって、相対的に規範性が高いと判断した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 前年公示価格等からの検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	対象標準地の規準価格 (円 / m ²)	内訳	
	前年標準地番号 []							標準化補正
	[前年代表標準地等の価格] 円 / m ²	[]	100	100	[]		街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	
		100	[]	[]	100		地域要因の比較	
	-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 1,380,000 円 / m ² -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"/> 基準地 指定基準地等番号 [] 前年指定基準地等の価格（半年間） 円 / m ²		価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 海外情勢の不安定さにより景気上昇に懸念も見られるが、低金利政策等を背景に、地価については一部の地域・用途を除き上昇基調にて推移している。 [地域要因] 繁華性の高い商業地域であり、相応の希少性を有する立地で需要は強含み。景気動向及び五輪開催を控え、旺盛な需要のもと地価は上昇傾向にある。 [個別的要因] 地域における標準的な画地である。特筆すべき要因の変動はない。			街路 交通・接近 環境 行政 その他	
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)						
	+8.7 %	%						

標準地番号	都道府県	所属分科会名	住所			
江東 5-17	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 降矢 等	印	TEL.
鑑定評価額	24,400,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,500,000 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10日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	1,070,000 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3丁目1番54「豊洲3-2-24」				地積 (㎡)	16,242	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	工業 (60,200) 防火 (その他) 地区計画等 (60,557)	
	1:1.5	店舗兼事務所 S R C 16F2B	大規模店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	南西50m都道、背面道	水道、ガス、下水	豊洲 80m		
(2) 近隣地域	範囲	東 160 m、西 0 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	高層店舗兼事務所地	
	標準的画地の形状等	間口 約 100 m、奥行 約 160 m、規模 16,000㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	豊洲二・三丁目地区地区計画による容積率の割増がある。	街路	50m都道	交通施設	豊洲駅北西方 80m	法令規制 工業 (60,557) 防火 地区計画等
	地域要因の将来予測	豊洲駅周辺は大型の再開発事業によりその様相を大きく変え、大規模画地による整然とした街区が完成している。一部に建築中のエリアが残っているが、今後は大きな変化もなく推移していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地					(4) 対象標準地の個別的要因	二方路	+3.0
(5) 鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	1,600,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	1,260,000 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南部エリアを中心に、臨海部から商業集積性の高い亀戸駅周辺まで比較的広域に亘る圏域と判定される。主な土地取得者は面大地であることから資力ある大手事業者や機関投資家等と見受けられ、立地によってはマンション開発業者の参入も見られるが、典型的な需要者としては大型オフィスビル等の建設を目的に市場参入する不動産会社等である。なお、土地等の中心となる価格帯は規模により様々で把握しにくい、総額は数百億円レベルである。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	晴海通り沿いで、再開発された豊洲地区の商業地域に存し高い収益性を有していることから、当標準地の収益性を表した収益価格に相応の説得力が認められるが、賃料の動向予測や純収益の安定性という視点から不確実要素がやや内在するので、その分保守的に資本還元することで少々低位に求められたと思料する。したがって、市場実態を十分に反映した信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	前年標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳
		[]		100	100	[]		標準化補正
		[前年代表標準地等の価格] 円 / ㎡	[]	[]	[]	[]		街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他
		-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 1,380,000 円 / ㎡ -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"/> 基準地 指定基準地等番号 [] 前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡		価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 企業の業況については全般に改善しており、好立地で収益性の高い商業地は引合いが強く、投資市場においてもやや過熱感がある。 [地域要因] 大規模開発も完了して定着感が窺え、地域要因に特段の変動は見られない。尚、都心部へのアクセスが良いこともあって商業地のオフィス需要は高い。 [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)					街路 交通・接近 環境 行政 その他
		+8.7 %	%					