

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル東京
墨田(都) - 2	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 山田 光治

鑑定評価額	129,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	599,000 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]	470,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 19 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		墨田区菊川三丁目 5 番 2 2 「菊川 3 - 1 4 - 5」				地積 (㎡)	(215)	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		準工 (60,300) 防火 高度(最高22m) (その他) (70,300)			
	1 : 2	共同住宅 R C 7	マンション、事業所、住宅等の混在する地域		西11 m 区道	水道、 ガス、 下水	菊川250 m					
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 10 m、南 15 m、北 30 m				標準的使用	中高層共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北、 1 1 m区道		交通 施設	菊川駅北東方250 m		法令 規制	準工 (70,300) 防火 高度(最高22m)		
	地域要因の将来予測	新大橋通り背後のマンション、事業所、住宅等が混在する地域として、今後も現在の環境を維持していくものと予測する。地価水準は、上昇傾向で推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中高層共同住宅地						(4) 対象基準地の 個別的 要因	方位		+2.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 630,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 506,000 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、江東区及び墨田区内の幹線道路背後の混在地域である。需要者の属性は、マンション開発業者、個人、地元の事業会社等と想定される。マンション用地、住宅用地、事業所用地等としての需要が見込まれる一方、供給は限定的であることから、地価水準は上昇傾向で推移していくものと予測される。市場での需要の中心となる土地の価格帯は敷地規模 2 0 0 ㎡程度で 1 億 2 千万円前後と把握される。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	新大橋通り背後のマンション、事業所等が混在する当該地域では、自己利用目的及び収益獲得を目的とする取引需要が認められるが、収益性に基づく取引が大勢を占める状況とは言い難い。したがって、多数の取引事例に基づき不動産取引市場の実態を反映した価格である比準価格を重視し、還元利回り等想定要素を含む収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地から検討した価格との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 墨田 - 5		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 0.0	標準 交通 -4.0 地域 交通 -4.0		
	公示価格 506,000 円 / ㎡		[102.6] 100	100 [100.0]	100 [88.3]	[102.0] 100	600,000		補正 画地 0.0 要因 行政 0.0	補正 環境 -8.0 要因 行政 0.0		
									その他 0.0	その他 0.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 墨田(都) - 4		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	標準 交通 0.0 地域 交通 -1.0		
	前年指定基準地の価格 500,000 円 / ㎡		[105.4] 100	100 [101.0]	100 [89.3]	[102.0] 100	596,000		補正 画地 +1.0 要因 行政 0.0	補正 環境 -8.0 要因 行政 0.0		
									その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 示の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 569,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	世界的な金融引締め等の影響による景気の下振れリスクや金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある。						
	- 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					〈地域 要因〉	新大橋通り背後のマンション、事業所等が混在する地域として、その地域的特性に大きな変化はなく、地域要因の変動は認められない。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						〈個別的 要因〉	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡											
変動率 年間 +5.3 % 半年間 %												