

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アブレイザル総研
墨田(都) - 3	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 谷藤 恵美子

鑑定評価額	59,200,000 円	1㎡当たりの価格	414,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

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 4日	(6)路線価	[令和 4年1月]	340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 15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	墨田区押上三丁目7番13 「押上3-18-9」				地積(㎡)	143	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(80,200)準防高度(3種最高17m)(その他)2種特別工業地区(90,200)	
	1:3	共同住宅 S3	住宅、共同住宅のほかに店舗も見られる住宅地域	南西5.2m 区道	水道、ガス、下水	押上590m		
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 45m、南 60m、北 80m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 7.5m、奥行 約 20m、			規模	150㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	標準方位北、5.2m区道	交通 押上駅北東方590m	法令 準工(80,200)準防高度(3種最高17m)2種特別工業地区	
	地域要因の将来予測	一般住宅と共同住宅等が存する既存の住宅地域であり、利用状況に大きな変化はなく、今後とも現在の居住環境を維持していくものと予測する。地価水準は堅調に推移していくものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	435,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	338,000 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	同一需給圏は区内、江東区北部各駅から徒歩圏内の混在住宅地域が中心である。土地の需要者は、同一需給圏内に地縁的選好性を有する個人、地元中小法人等が中心である。個人需要の新築戸建の場合一次取得者、中間所得者層が主で、コロナ禍でテレワークが定着する中、住宅用地の需要は底堅く、地価の上昇幅は拡大した。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅細分化が進行中、土地は70~90㎡前後3万円台、建売で6万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅、共同住宅等が混在する地域にあり、基準地規模の収益目的取引は少なく、自己使用としての取引が多く、居住の快適性、生活・交通利便性等が重視される地域で、収益性を重視した取引が中心の地域とは言い難い。以上より区内中央部、北部、江東区北部の住宅地の事例を中心に試算不動産市場の実態を反映した実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌し、類似の標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -3.0 準 交通 0.0 域 交通 -1.0 化 環境 0.0 要 環境 -12.0 補 画地 +4.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	墨田 - 9					415,000		
	公示価格 346,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [104.0]	100 [84.5]	[104.0] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 +3.0 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 +15.0 補 画地 +1.0 因 行政 +3.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	墨田(都) - 4					414,000		
	前年指定基準地の価格 488,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [101.0]	100 [124.4]	[104.0] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 403,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	区内の人口、世帯数は増加傾向、物価上昇局面ではあるが景気は持ち直しの兆しも見られ、混在住宅地の需給動向は強含みである。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				地域要因	既存の住宅地域として、大きな地域変動はない。住宅需要は堅調、生活利便性が良好で市場性を維持している。		
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %	個別的要因		個別的要因に変動はない。		