

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本合同鑑定所
墨田(都) - 4	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 小田桐 雅也 印

鑑定評価額	62,000,000 円	1㎡当たりの価格	488,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月3日	(6)路線価	[令和3年1月]	390,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和3年6月24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		墨田区向島三丁目 1 7 番 5 外 「向島 3 - 1 4 - 6 」				地積 (㎡)	127 ()	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	
	1 : 1.2	事務所、作業所兼 共同住宅 R C 4	住宅、マンション、事業 所等が混在する住宅地域		北東8 m 区道	水道、 ガス、 下水	とうきょうスカイツリ ー 350 m		高度(最高22m) (その他) 2 種特別工業地区 (70,300)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 30 m、北 80 m			標準的使用	中層共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 m程度、			形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 基準方位 北 8 m区道	交通施設	とうきょうスカイツリ ー駅北方 350 m		法令 準工 (70,300) 防火 高度(最高22m) 2 種特別工業地区	
	地域要因の将来予測	東京スカイツリータウンの北部に広がる混在住宅地域であり、地域要因に特段の変化は認められない。今後も現状のまま推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定		中層共同住宅地				(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 518,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 433,000 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		同一需給圏の範囲は、墨田区内の東武伊勢崎線、都営浅草線、京成押上線等の各駅を最寄りとする混在住宅地域と把握される。需要者は圏内に地縁的選好性を有する個人及び法人が中心であるが、周辺地域からの転入者のほか、これらの需要者に転売する目的で取得する不動産業者も市場参入している。需給は堅調に推移しているが一部に慎重な動きも見られる。需要の中心となる価格帯は、立地や規模、用途等によりバラツキが大きい。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、類似地域に存する代替競争関係にある規範性の高い取引事例を収集して試算した。収益価格は、対象基準地の収益性を反映したもので、周辺には賃貸物件も見られることから、理論的な価格であるが、想定要素が多く含まれる。したがって、実証的である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規 価示 価格と 格しを た	■代表標準地 □標準地 標準地番号 墨田 - 1		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 要因 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 484,000 円 / ㎡		[100.8] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	488,000			
(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 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域街路 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 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 487,000 円 / ㎡ - 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 墨田 - 1 公示価格 484,000 円 / ㎡ 変動率 年間 +0.2 % 半年間 +0.8 %				価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〈一般的 要因〉	新型コロナウイルス感染症の影響は依然続き、今後について先行き不透明感が残るが、所得や設備投資は持ち直しの動きが見られる。			
	〈地域 要因〉	東京スカイツリーに近い混在住宅地域として成熟しており、地域要因に変化は認められない。								
	〈個別的 要因〉	地域における標準的な画地である。個別的要因の変動はない。								