

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三井住友信託銀行株式会社 不動産ソリューション部
墨田(都) - 4	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 岩田 卓也

鑑定評価額	66,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	527,000 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]	410,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 16 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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 高度(最高22m) (その他) 第2種特別工業地 (70,300)	
	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 480 m			
(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 ㎡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 ー駅北西方 480 m		法令 規制	準工 (70,300) 防火 高度(最高22m) 第2種特別工業地
	地域要因の将来予測		とうきょうスカイツリー駅付近で連続立体交差事業が行われている（令和 7 年 3 月完了予定）。今後の地価の動向は、上昇率は緩やかな拡大基調で推移するものと予測する。							
(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 560,000 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、京成押上線の各駅を最寄りとする混在・戸建住宅地域等と把握した。需要者は圏内に地縁の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。良好な資金調達環境や住宅取得支援施策等も相俟って、需要は安定している。需要の中心となる価格帯は、立地や規模等により幅広い。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		一般住宅、共同住宅、事業所等の混在地域としての利用が中心である。比準価格は、取引市場の実勢を反映するものとして規範性の高い価格である。収益価格は、共同住宅として賃貸する場合の収益性を反映している。共同住宅の賃貸需要もあるが、居住の快適性や利便性、資産価値等を重視した取引が多いことから比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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 地 街路 0.0	
	公示価格 511,000 円 / ㎡		[103.1] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	527,000		標準 交通 0.0 域 交通 0.0 標準 環境 0.0 要 環境 0.0 補正 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 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 -		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 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準 交通 0.0 域 交通 0.0 標準 環境 0.0 要 環境 0.0 補正 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他	
(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 500,000 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	ウィズコロナの下で、景気は下押しの圧力を受けるものの、各種政策の効果もあって、緩やかな回復基調を辿っている。			
	- 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〕	熟成した混在住宅地域である。利便性が比較的高く、コロナ前への需要の回復傾向が顕著となっている。			
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 墨田 - 1 公示価格 511,000 円 / ㎡					〔個別的 要因〕	個別的要因に特段の変動はない。			
	変動率	年間 +5.4 %	半年間 +3.1 %							