

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三友システムアプレイザル
墨田(都)5-1	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 藤田 桂太

鑑定評価額	199,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,100,000 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]	860,000 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		墨田区緑一丁目19番2 「緑1-28-4」				地積 (㎡)	181 ()	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		商業 (80,600) 防火 高度(最低7m) (その他)			
	1:1	店舗兼共同住宅 RC5	中高層の店舗兼共同住宅 等が建ち並ぶ商業地域		西25 m 都道	水道、 ガス、 下水	都営両国近接		(100,600)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 40 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、奥行 約 13.5 m、規模				181 ㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 2.5 m都道		交通施設	都営両国駅北方近接		法令規制	商業 (100,600) 防火 高度(最低7m)	
	地域要因の将来予測	両国駅に近い店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ熟成した商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。当面は現状を維持して推移すると予測する。地価は、景気が持ち直している中、上昇傾向で推移すると予測する。										
(3)最有効使用の判定		高層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の 個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 1,170,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 948,000 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		同一需給圏は墨田区を主に隣接区に及び幹線道路、準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、地縁のある法人、不動産投資ファンド、マンション開発業者等である。両国駅周辺は経済活動正常化に伴い店舗需要は回復傾向、投資意欲は高まっており土地取得需要は旺盛、供給も少ないことから地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、標準的な画地規模で土地は1.5億円～2.5億円程度である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		駅近くの利便性が高い店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、自用目的の取引、投資目的の取引の双方が想定される。比準価格は規範性の高い事例から実証的な価格が求められた。収益価格は収益性に着目した需要者の行動を反映しているが、想定要素を含み求められた価格に流動的な面もある。よって比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、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		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
	標準地番号 墨田 5 - 4								標準交通	0.0	地域交通	-4.0
	公示価格 1,110,000 円/㎡		[102.4] 100	100 [99.4]	100 [103.7]	[100.0] 100	1,100,000		標準環境	0.0	要因環境	+8.0
(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	地域街路	0.0
	墨田(都) 5 - 13								標準交通	0.0	地域交通	-5.0
	前年指定基準地の価格		[104.4] 100	100 [100.0]	100 [66.8]	[100.0] 100	1,090,000		標準環境	0.0	要因環境	-26.0
	700,000 円/㎡								標準画地	0.0	要因行政	-5.0
(10) 対年ら 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 1,050,000 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 公示価格 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕 〔地域 要因〕 〔個別的要 因〕	墨田区の人口は増加傾向にあり住宅需要は堅調。土地取引件数は直近1年で増加、取引利回りは低下傾向、取引価格は上昇傾向にある。						
						両国地区においては拠点性の高まり、人流回復等により市況は全般的に好調。地価は区内でも相対的に高い上昇率を示している。						
						個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+4.8 %			半年間	%					