

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 - 2	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 藤田 桂太

鑑定評価額	169,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	634,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	500,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 17 日	(5) 価格の種類	正常価格		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9番13 「緑1-22-5」				地積 (m ²)	267	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 (80,400) 防火 (その他)	
	1:1.5	事務所兼共同住宅 RC 6	中規模の事務所兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域	北6m 区道	水道、ガス、下水	都営両国250m	(100,360)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 40m、北 30m			標準的使用	中層事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 19m、			規模	260m ² 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	6m区道	交通施設	都営両国駅東方250m 法令 商業 (100,360) 防火 規制	
	地域要因の将来予測	事務所、共同住宅等が混在する商業地域として熟成しており、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。地価は経済活動の正常化に伴い、上昇傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地				(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	675,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	553,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は墨田区全域及び江東区北部の事務所、共同住宅等が混在する商業地域である。需要者の中心は地縁を有する個人、自用目的及び投資目的の法人、マンション開発業者等である。市場は需要に対し供給は少なく、事務所に対する売買市場、賃料相場はやや弱含みであるが共同住宅への建替需要は堅調、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1.1億円～2億円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用、賃貸用の事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域であり、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 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	墨田 5 - 2	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [141.4]	[100.0] 100	633,000	地 街路 +3.0 域 交通 +1.0 要 環境 +27.0 因 行政 +7.0 其他 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 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	墨田（都） 5 - 13	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [110.7]	[100.0] 100	632,000	地 街路 +10.0 域 交通 -2.0 要 環境 -4.0 因 行政 +7.0 其他 0.0	
(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 619,000 円 / m ²		価格変動形成要因	一般的要因	墨田区の人口は増加傾向で推移。直近1年で土地取引件数は増加に転じ、取引利回りは若干の低下、取引価格は上昇傾向にある。			
	- 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 / m ²							地域要因
変動率 年間 +2.4 % 半年間 %		個別的要因		個別的要因に変動はない。				