

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	177,000,000 円	1㎡当たりの価格	663,000 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]	520,000 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9番13 「緑1-22-5」				地積 (㎡)	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		
	1:1.5	事務所兼共同住宅 RC6	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			(その他) (100,360)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 40m、北 30m				標準の使用	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 260㎡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		法令規制	商業 (100,360) 防火
	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、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		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 707,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 585,000 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、賃料相場は不透明感が残るが、共同住宅への建替需要は引き続き堅調、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1.3億円～2.3億円程度である。										
(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) 公規価示価格と格しをた	□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/㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域街路	+3.0
	標準地番号 墨田 5 - 2								標準交通	0.0	域交通	+1.0
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格 922,000 円/㎡		[102.3] 100	100 [100.0]	100 [142.5]	[100.0] 100	662,000	内訳	標準環境	0.0	要環境	+28.0
									補画地	0.0	因行政	+7.0
									正行政	0.0	その他	0.0
									その他	0.0		
(10) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か	指定基準地番号 墨田(都) 5 - 13		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	+10.0
									標準交通	0.0	域交通	-2.0
									標準環境	0.0	要環境	-4.0
									補画地	0.0	因行政	+7.0
		前年指定基準地の価格 700,000 円/㎡		[104.4] 100	100 [100.0]	100 [110.7]	100		正行政	0.0	その他	0.0
									その他	0.0		
(10) 対年対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 634,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	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。					
		- 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/㎡										
		変動率	年間 +4.6 %	半年間 %		〈地域要因〉	区南部の既成商業地域で、事務所賃貸市場に不透明感はあるが、住宅への建替需要も強い商業地の地価は堅調。					
						〈個別的要因〉						