

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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) 5 - 6	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 小田桐 雅也

鑑定評価額	122,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	745,000 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 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	590,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	墨田区東駒形三丁目9番7「東駒形3-18-8」				地積 (m ²)	164	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 (80,500) 防火高度 (最高35m) (その他) (100,500)		
	1:2.5	店舗、事務所兼共同住宅 SRC 10	店舗付マンション、事務所等が混在する商業地域	東22 m 都道	水道、ガス、下水	本所吾妻橋190 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 40 m、北 30 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 20 m、			規模	160 m 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	2 m 都道	交通施設	本所吾妻橋駅南方190 m	法令規制 商業 (100,500) 防火高度 (最高35m)	
	地域要因の将来予測	三ツ目通り沿いに中高層の店舗兼共同住宅、事務所等が建ち並び商業地域であるが、共同住宅の賃貸需要が多いことから、今後は、店舗兼共同住宅を中心とした地域として成熟していくものと予測される。							
(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	802,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	640,000 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	同一需給圏の範囲は、墨田区及び隣接区内の幹線道路または準幹線道路沿いを中心とした商業地域と把握される。需要者は、同一需給圏内に地縁の嗜好性をもつ事業者のほか、規模の大きい画地についてはマンション開発業者の市場参入が認められる。需給動向は一部に慎重な動きも見られるが堅調に推移している。取引価格は、規模や立地、用途等によりバラツキが見られ、需要の中心となる価格の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、代替・競争等の関係にある取引事例を収集して試算されており、規範性は高いと判断される。また、幹線道路沿いの商業地域で、収益獲得を目的とした需要も多いが、試算過程に想定要素が多く含まれることから収益価格の規範性はやや劣る。以上より、現実の不動産市場を反映し実証的である比準価格を標準に、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からの検討を踏まえ、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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -2.0 要 環境 -11.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	墨田 5 - 9	[102.0]	100	100	[100.0]	744,000			
	公示価格 636,000 円 / m ²	100	[100.0]	[87.2]	100				
(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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -2.0 要 環境 -4.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	墨田(都) 5 - 13	[102.3]	100	100	[100.0]	744,000			
	前年指定基準地の価格 684,000 円 / m ²	100	[100.0]	[94.1]	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 727,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルスの影響等、先行き不透明感が残るが、区の人口は安定的に推移し、不動産需要も堅調で、地価は上昇傾向である。			
	- 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					〔地域要因〕	三ツ目通り沿いの商業地域であり、地域要因に変化は見られない。		
	代表標準地 標準地	公示価格	円 / m ²	〔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。				
	変動率	年間	+2.5 %		半年間	%			