

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
墨田(都)5-7	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 伊藤 慶彦

鑑定評価額	68,100,000 円	1㎡当たりの価格	516,000 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 5 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		墨田区文花三丁目1 2 6 番 3 3 外 「文花3 - 2 3 - 9」				地積 (㎡)	132 ()	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 高度(最高28m最低7m)	
	1 : 1	店舗兼共同住宅 R C 7	店舗、共同住宅等が建ち 並ぶ商業地域		南東22 m 都道	水道、 ガス、 下水	小村井80 m		(その他) (100,400)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 60 m、北 60 m			標準的使用	高層店舗共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 12 m、		規模 130 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 2 2 m都道		交通	小村井駅北東方80 m		法令 商業 (100,400) 防火 高度(最低7m最高28m)	
		事項		路		施設				
	地域要因の将来予測	近隣地域に格別の変動要因はないため、現状と概ね同様の土地利用状態で推移するものと予測する。住宅需要、店舗需要とともに相応に認められ、当面の地価はやや強含みで推移する地域と予測する。								
(3)最有効使用の判定	高層店舗共同住宅地					(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 551,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 410,000 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北部から中央部にわたる商業地域又は商住混在地域。需要者は、地縁的選好性を有する個人、法人が中心で、纏まった土地はマンション開発業者である。マンション適地や駅周辺の繁華性の高い地域を中心に需要は安定しているが、やや供給不足であり、資源高や金利動向等、先行き不透明な面もある。中心となる取引は比較的小規模な画地であることが多く、その価格帯は概ね数千円から1億円台である。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	熟成した商業地域であることから、各手法において規範性を有する事例資料を収集適用し得た。一方、主たる需要者はエンドユーザー又は投資目的の法人と判断するが、近隣地域及びその周辺地域の価格形成は自用目的での取引が主導し、収益性の土地価格に与える影響度は相対的に小さく、また想定要素も多く実証性に乏しい。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示準格 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 街路 0.0	地 街路 -6.0	
	標準地番号 墨田 5 - 13							準 交通 0.0	域 交通 -6.0	
	公示価格 423,000 円 / ㎡	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [83.9]	[100.0] 100	515,000		化 環境 0.0	要 環境 -5.0	
							補 画地 0.0	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 街路 0.0	地 街路 0.0	
	墨田(都) 5 - 13							準 交通 0.0	域 交通 -3.0	
	前年指定基準地の価格	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [141.6]	[100.0] 100	516,000		化 環境 0.0	要 環境 +39.0	
							補 画地 0.0	因 行政 +5.0		
							正 行政 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0			
(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 491,000 円 / ㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 要 因 }	区内人口はここ数年では最大の増加傾向で推移し、景気動向は物価高の影響を受けつつも持ち直している。					
	- 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 }	小村井駅周辺の小規模な店舗、共同住宅を中心とした商業地域で、市場特性に特段の変化は認められない。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -					{ 個別的 要 因 }	個別的要因に変動はない。			
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +5.1 %					半年間 %			