

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社F R Aコンサルティング
墨田(都)5-8	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 降矢 等

鑑定評価額	86,600,000 円	1㎡当たりの価格	538,000 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]	430,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月27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		墨田区東向島二丁目3 6 番 2 「東向島 2 - 1 1 - 1 6 」				地積 (㎡)	161 ()	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) (その他)			
	台形 1.5 : 1	店舗兼共同住宅 S 4	店舗、営業所、マンショ ン等が混在する商業地域		南東18 m 区道	水道 ガス 下水	曳舟350 m		(100,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 25 m、南 0 m、北 20 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、 奥行 約 10 m、		規模 160 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 1 8 m区道		交通	曳舟駅南西方350 m		法令 商業 (100,400) 防火 高度(最高28m)			
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	従来より店舗兼マンションや事務所等が比較的多い地域であり、地域要因に特段の変化はなく推移していくものと予測する。なお、上昇基調にある地価はその上げ幅を徐々に拡大させている。										
(3) 最有効使用の判定	中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 573,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 455,000 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	同一需給圏は曳舟川通り等の幹線街路沿い及びその背後の地域を主体とし、概ね墨田区中部エリアにある商・住混在の圏域と認められるので、比較的広範に及ぶと判定される。主な需要者は地縁性ある個人、法人、また、中規模以上の土地については開発業者の市場参入も見られ、市況は回復している。なお、需要層に幅が見られ、取引される規模も様々なため、市場での需要の中心となる価格帯（総額）はまちまちである。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比較的広幅員の街路沿いにおいて、相応の収益性が期待されるので当基準地の収益性を表した収益価格についてもウェイト付けを行うが、賃料の動向予測や純収益の安定性という視点から不確定要素がやや内在し、その分保守的に資本還元することで低位に求められたものと考ええる。よって、その市場実態を十分に反映した信頼性の高い比準価格を重視して収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 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 0.0		
	標準地番号								準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	墨田 5 - 5								化 環境 0.0	要 環境 +23.0		
	公示価格		[102.5]	100	100	[100.0]	539,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0			
	647,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[123.0]	100		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 +1.0		
	墨田(都) 5 - 13								準 交通 0.0	域 交通 0.0		
									化 環境 0.0	要 環境 +28.0		
	前年指定基準地の価格		[104.4]	100	100	[100.0]	539,000	補 画地 0.0	因 行政 +5.0			
	700,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[135.7]	100		正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 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 517,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	ウクライナ侵攻の長期化、世界的な金融引締め、各種物価高騰等が続く中、不動産市場への影響も引き続き注視していくことが肝要である。						
	- 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 〕	アフターコロナを見据えての市場の動きが続き、当地域の不動産市況は既に回復しており、不動産価格は全般に上昇している。					
	□代表標準地 □標準地						〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号											
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 +4.1 %	半年間 %									