

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 | 有限会社アブレイザル総研 |
| 墨田(都) 5 - 11 | 東京都 | 区部第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 谷藤 恵美子 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 56,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 503,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

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 | [令和 4 年1月] | 400,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 4 年 6 月 15 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | | 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78番11「東向島2-23-4」 | | | | 地積(㎡) | 112 | 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) 高度(最低7m)(その他)(100,500) | |
| | 1:1.5 | 店舗兼住宅 W2 | 小売店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域 | 北西22m 国道 | 水道、ガス、下水 | 曳舟330m | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 40m、西 60m、南 30m、北 80m | | | 標準的使用 | 中低層店舗付共同住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 8.5m、奥行 約 13m、規模 110㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 2.2m 国道 | 交通施設 | 曳舟駅北方330m | 法令 商業(100,500) 防火高度(最高35m) 高度(最低7m) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 水戸街道沿いに店舗付共同住宅、マンション等が混在する地域であるが、画地規模が纏まった古い中低層の店舗併用住宅、事業所はマンションに建て替えられる傾向にある。地価水準は堅調に推移するものと予測する。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗付共同住宅地 | | | | (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 | 529,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 401,000 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 | 同一需給圏は区内北部の幹線道路、準幹線道路沿い及び商店街等の商業地域が中心である。土地の需要者は規模が纏まった土地については比較的資金力を有する法人、マンション開発業者、不動産ファンド等の需要が見られるが基準地規模の土地については個人、中小法人等が中心である。行動制限が緩和され店舗用地需要の回復が期待されるほか、マンション用地需要は旺盛で地価は上昇幅が拡大した。需要の中心となる価格帯については規模によりまちまちである。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺地域では貸店舗・事務所ビル、賃貸マンションのほか、自用の事務所ビル、店舗併用住宅も多い。また、周辺では中規模以上の収益取引、自用目的の取引が混在する地域にある。以上より区内北部の商業地に位置する事例を中心に試算し不動産市場の実態を反映した実証性の高い比準価格を重視し、使用容積率が低いため低位に試算された収益性に着目した収益価格を参照し、類似の標準地及び指定基準地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 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 - 5 | [101.1] | 100 | 100 | [100.0] | 504,000 | 地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 +27.0 因 行政 -2.0 其他 0.0 | |
| | 公示価格 627,000 円/㎡ | 100 | [100.0] | [125.7] | 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 | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 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] | 501,000 | 標 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 | |
| | 前年指定基準地の価格 684,000 円/㎡ | 100 | [100.0] | [139.6] | 100 | | | |
| (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 492,000 円/㎡ | | | 価格変動状況要因 | 〔一般的要因〕 | 墨田区の人口、世帯数は増加傾向、不動産投資需要はやや強含み、物価上昇、金融資本市場の変動等に留意が必要である。 | | |
| | - 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | | | | 〔地域要因〕 | 既成の商業地域として大きな変動要因はない。店舗等用地需要は底堅く、徒歩圏内の住宅用地需要は交通利便性から堅調である。 | |
| | 変動率 | 年間 +2.2% | 半年間 % | 〔個別的要因〕 | 個別的要因に変動はない。 | | | |