

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	103,000,000 円		1㎡当たりの価格	580,000 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 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 15 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		墨田区東向島二丁目 1 1 7 番 3 外 「東向島 2 - 3 4 - 3 」				地積 (㎡)	177 ()	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最低7m)	
	1 : 1.2	店舗兼共同住宅 S R C 11	店舗、店舗兼共同住宅等 が建ち並ぶ商業地域		北西22 m 国道	水道、 ガス、 下水	曳舟350 m		(その他) (100,500)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 40 m、南 30 m、北 70 m			標準的使用	中高層店舗付共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、		規模 180 m ² 程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 2 2 m国道		交通	曳舟駅北方350 m		法令 商業 (100,500)	
		事項		路		施設			規制 防火 高度(最高35m最低7m)	
	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		高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 611,000 円 / m ²							
		収益還元法	収益価格 482,000 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		同一需給圏は区内の幹線道路、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小さい土地については個人、中小法人等が中心であり、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、店舗、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。ウィズコロナの下、店舗用地需要は回復傾向にあるほか、マンション用地需要は旺盛で地価水準は上昇傾向にある。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		店舗兼マンションが多い商業地域にあるが貸店舗・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地域にある。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。以上より区内幹線、準幹線道路沿い等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、収益性に着目した収益価格を関連付け、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 / m ²)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号 墨田 5 - 5							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格 647,000 円 / m ²	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [114.0]	[100.0] 100	580,000	補 環境 0.0	要 環境 +20.0		
							正 画地 0.0	因 行政 -5.0		
							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 / m ²)	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 0.0	
	前年指定基準地の価格 700,000 円 / m ²	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [126.0]	[100.0] 100	580,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0		
							正 行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対年 ら象 標の 基準 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 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔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				〔地域 要因〕	曳舟、京成曳舟駅徒歩圏、生活、交通利便性に優れることから土地需要は堅調、店舗、住宅用地としての市場性が増している。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔個別的要 因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	%		半年間	%				