

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)5-13	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 降矢 等

鑑定評価額	78,200,000 円	1㎡当たりの価格	731,000 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]	570,000 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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		墨田区横川四丁目1番17外「横川4-8-2」					②地積(㎡)	107	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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)				
	1:2	店舗兼共同住宅S7	事務所、店舗兼共同住宅等が混在する商業地域	西22m都道	水道ガス下水	押上380m		(100,500)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20m、西 42m、南 120m、北 180m			②標準の使用		高層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 7.5m、奥行 約 15m、規模 110㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路	22m都道	交通施設	押上駅南方380m	法令規制	商業(100,500)防火高度(最高35m)
	⑤地域要因の将来予測		四ツ目通り沿いの商業地域であり、地域要因に特段の変化は見られず、今後も現況のまま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		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 778,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 622,000 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		同一需給圏は四ツ目通り沿い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・南部エリアにある商・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		四ツ目通り沿いにおいて、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とで低位に求められたものとする。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、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえて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	①代表標準地 標準地番号 墨田 5-7		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 712,000 円/㎡		[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	731,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 700,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	一般的な要因 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。						
	①-2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 標準地番号 墨田 5-7 公示価格 712,000 円/㎡					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。						
	②変動率 年間 +4.4% 半年間 +2.7%					個別的要因 個別的要因に変動はない。						