

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 - 14	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 降矢 等

鑑定評価額	333,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,060,000 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]	820,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	墨田区業平一丁目5番2外「業平1-18-12」				地積(㎡)	314	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)	
	1.5:1	店舗兼共同住宅SRC 10	都道沿いに店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南33m都道	水道ガス下水	とうきょうスカイツリー150m		
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 10m、南 0m、北 15m 標準的使用 高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 15m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	とうきょうスカイツリー一駅南方150m	法令	商業(100,500)防火高度(最高35m)高度(最低7m)	
	地域要因の将来予測	スカイツリータウン開業より10年余りが経過して周辺状況に定着感が窺え、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、一時期下落した地価水準は既に上昇基調で推移している。						
(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	1,130,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	897,000 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内において浅草通りや三ツ目通り、春日通り、蔵前橋通り等の幹線街路や準幹線街路沿いの商業地域を主体とし、区内中・南部の商住混在地域にも及ぶものと判定される。主な需要者は個人、法人事業者、開発業者等であり、当地域の市況は回復基調である。なお、周辺取引を見ると、価格帯はまちまちで売買総額に大きな幅があるため、市場での中心となる価格帯についてはやや見出し難いといえる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	スカイツリータウン近くの浅草通り沿いにおいて、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、資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ている。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 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 -1.0 化 環境 0.0 要 環境 -3.0 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	
	墨田 5 - 12	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [95.1]	[100.0] 100	1,060,000		
	公示価格 987,000 円/㎡							
(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 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 0.0 要 環境 -31.0 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	
	墨田(都) 5 - 13	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [66.3]	[100.0] 100	1,060,000		
	前年指定基準地の価格 684,000 円/㎡							
(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 1,020,000 円/㎡ - 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/㎡		価格変動形成要因	(一般的要因) ウクライナ情勢の長期化に加え、物価高や円安傾向が続く中、当地域の不動産市場への影響が懸念される。 (地域要因) 当地域におけるコロナ感染症の影響は大方落ち着いたと見られるが、市況の不透明感が払拭されたとは言いがたい。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +3.9%	半年間 %					