

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シタヤ土地建物株式会社
墨田(都) - 1	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 渡邊 敦 印

鑑定評価額	29,000,000 円	1㎡当たりの価格	329,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 3年1月] 路線価又は倍率	270,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 15 日	(5)価格の種類	正常価格		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		墨田区立花一丁目15番4 「立花1-25-2」				②地積 (㎡)	88 ()	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		1 住居 (60,300) 防火	
	1:1.5	住宅兼倉庫 S 3	小規模の一般住宅が密集する線路に近い住宅地域		北4 m 私道	水道、ガス、下水	東あずま350 m		高度(3種最高22m) (その他) (70,160)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 40 m、南 10 m、北 20 m				②標準の使用	低層戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 11 m、規模 88 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 北4m私道		交通施設	東あずま駅南方350 m		法令規制 1 住居 (70,160) 防火 高度(3種最高22m)	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした住宅地域であり、地域内に特段の変動要因は認められないため、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価水準はコロナ渦により弱含みで推移するものと見込まれる。								
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 345,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 245,000 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で東武伊勢崎線、東武亀戸線、京成押上線沿いの住宅地域一帯である。主たる需要者は自己の居住目的で取得する個人やこれらの需要者に転売する目的で取得する不動産業者である。コロナ渦以降、不動産市況に不透明感が始めているが、今後、ワクチン接種が不動産市況にどのような影響を与えるか注視する必要がある。市場の中心となる価格帯は基準地程度の敷地規模で3,000万円前後と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、住宅地域に存する規範性の高い取引事例を採用して求めたものであり、客観的かつ実証的な価格である。一方、収益価格は投資家目線の事業採算性を反映した理論的な価格であるものの、想定要素が多く、元本価値に見合う賃料を収受し得ないことからやや低位に試算された。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 基準地番号 墨田 - 2	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 交通 -7.0 要環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 361,000 円/㎡	[100.1] 100	100 [101.0]	100 [109.2]	[100.0] 100	328,000				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 墨田(都) - 4	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +5.0 交通 0.0 要環境 +36.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 487,000 円/㎡	[100.2] 100	100 [101.0]	100 [147.1]	[100.0] 100	328,000				
(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 329,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 新型コロナウイルス感染症の影響により、景気は依然として厳しい状況にあり、今後の経済動向に注視する必要がある。					
	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 基準地番号 - 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 線路沿いに至近する住宅地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に特段の変動はない。					