

|           |     |        |     |                 |
|-----------|-----|--------|-----|-----------------|
| 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) - 3 | 東京都 | 区部第5   | 氏名  | 不動産鑑定士 谷藤 恵美子 印 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 57,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 403,000 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4日 | (6)路線価  | [令和3年1月] | 340,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和3年6月15日  | (5)価格の種類 | 正常価格     | 路線価又は倍率 | 倍率種別     | 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)<br>基準地                                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                    | 墨田区押上三丁目7 6 番 1 3<br>「押上3 - 1 8 - 9」 |                                                            |                                                          |                           | 地積<br>(㎡)                                     | 143                                              | 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<br>処理施設状況                                             | 主要な交通施設との<br>接近の状況        | 準工<br>(80,200)<br>準防                          |                                                  |            |
|                                                | 1 : 3                                                                                                                                                                                                                     | 共同住宅<br>S 3                                                                                        | 住宅、共同住宅のほかに<br>店舗も見られる住宅地域           | 南西5.2 m<br>区道                                              | 水道、<br>ガス、<br>下水                                         | 押上590 m                   | 高度(3種最高17m)<br>(その他)<br>2 種特別工業地区<br>(90,200) |                                                  |            |
| (2)<br>近隣<br>地域                                | 範囲                                                                                                                                                                                                                        | 東 40 m、西 45 m、南 60 m、北 80 m                                                                        |                                      |                                                            | 標準的使用                                                    | 低層住宅地                     |                                               |                                                  |            |
|                                                | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                                 | 間口 約 7.5 m、奥行 約 20 m、                                                                              |                                      |                                                            | 規模                                                       | 150 ㎡程度、形状 長方形            |                                               |                                                  |            |
|                                                | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                     | 特記 特にない                                                                                            |                                      | 街 基準方位北、<br>5 . 2 m区道                                      | 交通                                                       | 押上駅北東方590 m               | 法令                                            | 準工<br>(90,200)<br>準防<br>高度(3種最高17m)<br>2 種特別工業地区 |            |
|                                                |                                                                                                                                                                                                                           | 事項                                                                                                 |                                      | 路                                                          | 施設                                                       |                           | 規制                                            |                                                  |            |
|                                                | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                 | 一般住宅と共同住宅等が存する既存の住宅地域であり、利用状況に大きな変化はなく、今後とも現在の居住環境を維持していくものと予測する。ワクチン接種も進捗しており地価水準は堅調に推移していくと予測する。 |                                      |                                                            |                                                          |                           |                                               |                                                  |            |
| (3)最有効使用の判定                                    | 低層住宅地                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                    |                                      |                                                            | (4)対象基準地の<br>個別的要因                                       | 方位                        |                                               |                                                  | +4.0       |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                   | 比準価格 424,000 円 / ㎡                                                                                 |                                      |                                                            |                                                          |                           |                                               |                                                  |            |
|                                                | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                     | 収益価格 327,000 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                                       | 同一需給圏は区内各駅から徒歩圏内の混在住宅地域が中心である。土地の需要者は、同一需給圏内に地縁的選好性を有する個人、地元中小法人等が中心である。個人需要の新築戸建の場合一次取得者、中間所得者層が主で、コロナ禍でテレワークが拡大する中、住宅用地の需要は底堅く、地価は上昇幅は縮小したが緩やかな上昇で推移した。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅細分化が進行中、土地は7 0 ～ 9 0 ㎡前後3 千万円台、建売で6 千万円前後である。 |                                                                                                    |                                      |                                                            |                                                          |                           |                                               |                                                  |            |
| (7)試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>額の決定の理由             | 住宅、共同住宅等が混在する地域にあり、基準地規模の収益目的取引は少なく、自己使用としての取引が多く、居住の快適性、生活・交通利便性等が重視される地域で、収益性を重視した取引が中心の地域とは言い難い。以上より区内中央部の住宅地の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、収益価格を参酌し、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)<br>公規価<br>示準格<br>価と<br>格し<br>をた            | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地                                                                                                                                                    | 時点<br>修正                                                                                           | 標準化<br>補正                            | 地域要<br>因の比<br>較                                            | 個別的要<br>因の比<br>較                                         | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円 / ㎡) | 内<br>訳                                        | 標 街路 0.0                                         | 地 街路 -3.0  |
|                                                | 標準地番号<br>墨田 - 9                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                    |                                      |                                                            |                                                          |                           |                                               | 準 交通 0.0                                         | 域 交通 -1.0  |
|                                                | 公示価格<br>342,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                     | [100.3]<br>100                                                                                     | 100<br>[104.0]                       | 100<br>[ 85.5]                                             | [104.0]<br>100                                           | 401,000                   |                                               | 化 環境 0.0                                         | 要 環境 -11.0 |
| (9)<br>指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討              | 指定基準地番号<br>墨田(都) - 4                                                                                                                                                                                                      | 時点<br>修正                                                                                           | 標準化<br>補正                            | 地域要<br>因の比<br>較                                            | 個別的要<br>因の比<br>較                                         | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円 / ㎡) | 内<br>訳                                        | 補 画地 +4.0                                        | 因 行政 0.0   |
|                                                | 前年指定基準地の価格<br>487,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                               | [100.2]<br>100                                                                                     | 100<br>[101.0]                       | 100<br>[124.4]                                             | [104.0]<br>100                                           | 404,000                   |                                               | 正 行政 0.0                                         | その他 0.0    |
|                                                |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                    |                                      |                                                            |                                                          |                           |                                               | その他 0.0                                          |            |
| (10)<br>対年ら<br>象標の<br>基準検<br>準価討<br>地格の<br>等前か | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 400,000 円 / ㎡                                                                                                                                                   |                                                                                                    | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 況<br>要 因<br>の | 〈 一般的<br>要 因 〉<br><br>〈 地 域<br>要 因 〉<br><br>〈 個別的<br>要 因 〉 | 区内の人口は微増傾向、新型コロナの影響で景気は弱含み、金融資本市場の変動等に留意が必要で先行き不透明である。   |                           |                                               |                                                  |            |
|                                                | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / ㎡                                                                                             |                                                                                                    |                                      |                                                            | 既存の住宅地域として、大きな地域変動はない。コロナ禍でも住宅需要は堅調、生活利便性が良好で市場性を維持している。 |                           |                                               |                                                  |            |
|                                                | 変動率 年間 +0.8 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                    |                                      |                                                            |                                                          |                           |                                               |                                                  |            |
|                                                |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                    |                                      |                                                            |                                                          |                           |                                               |                                                  |            |