

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三友システムアプレイザル
墨田(都) 5-1	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 藤田 桂太 印

鑑定評価額	183,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,010,000 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]	800,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月25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) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		墨田区緑一丁目19番2「緑1-28-4」				地積(㎡)	181	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(80,600)防火			
	1:1	店舗兼共同住宅RC5	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		西25m都道	水道、ガス、下水	都営両国近接			高度(最低7m)(その他)(100,600)			
(2) 近隣地域	範囲	東15m、西40m、南50m、北20m				標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口約13.5m、奥行約13.5m、規模181㎡程度、形状正方形										
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	2.5m都道	交通施設	都営両国駅北方近接		法令規制	商業(100,600)防火高度(最低7m)		
	地域要因の将来予測	両国駅に近い店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ熟成した商業地域であり、当面は現状のまま推移すると予測する。駅周辺の開発も着きつつあり、地価は新型コロナによる不透明感はあるが、概ね安定的に推移すると予測する。											
(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1,070,000円/㎡											
	収益還元法	収益価格855,000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を主に隣接区に及び幹線道路、準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、地縁のある法人、不動産投資ファンド、マンション開発業者等である。両国駅周辺は、新型コロナにより観光客数は減少、収益性の低下が懸念されたが、複合施設の開発計画等により土地取得需要は堅調、供給も少ないことから地価に大きな影響は生じていない。市場の中心価格帯は、標準的な画地規模で土地は1.4億円～2.5億円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅近くの利便性が高い店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、自用目的の取引、投資目的の取引の双方が想定される。比準価格は規範性の高い事例から実証的な価格が求められた。収益価格は収益性に着目した需要者の行動を反映しているが、想定要素を含み求められた価格に流動的な面もある。よって比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、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/㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域街路	0.0	
	標準地番号								標準交通	0.0	地域交通	-4.0	
	墨田5-4								標準環境	0.0	要因環境	+8.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格		[100.5]	100	100	[100.0]	1,010,000	補正	-0.6	要因行政	0.0		
	1,040,000円/㎡		100	[99.4]	[103.7]	100		行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0				
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	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/㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域街路	0.0	
	墨田(都)5-13								標準交通	0.0	地域交通	-5.0	
									標準環境	0.0	要因環境	-25.0	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	前年指定基準地の価格		[100.4]	100	100	[100.0]	1,010,000	補正	0.0	要因行政	-5.0		
	681,000円/㎡		100	[100.0]	[67.7]	100		行政	0.0	その他	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1,000,000円/㎡				価格変動要因の	〈一般的要因〉	墨田区の人口は増加傾向が継続している。令和2年以降、土地取引件数は減少、取引利回り、取引価格は概ね横ばい傾向にある。						
	-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 □代表標準地 □標準地 標準地番号-						〈地域要因〉	両国地区において店舗、事務所とも需要は概ね安定的であるが、一部にて新型コロナによる家賃負担力の低下、空室率の上昇も見られる。					
	公示価格円/㎡							〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率		年間	+1.0%			半年間		%				