

|          |     |        |     |                  |
|----------|-----|--------|-----|------------------|
| 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)5-2 | 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 | 165,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 619,000 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]<br>路線価又は倍率 | 490,000 円/㎡<br>倍 |
| (2)実地調査日   | 令和3年6月25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)<br>基準地                 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                |                                                                                                    | 墨田区緑一丁目9番13<br>「緑1-22-5」 |                |                                                                       |                                                                        | ②地積<br>(㎡)              | 267<br>( )   | 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<br>(80,400)<br>防火<br><br>(その他)<br><br>(100,360) |                       |
|                            | 1:1.5                                                                                                                                                                                                            | 事務所兼共同住宅<br>RC 6                                                                                   | 中規模の事務所兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域    |                | 北6 m<br>区道                                                            | 水道、<br>ガス、<br>下水                                                       | 都営両国250 m               |              |                                                    |                       |
| (2)<br>近隣地域                | ①範囲                                                                                                                                                                                                              | 東 50 m、西 60 m、南 40 m、北 30 m                                                                        |                          |                |                                                                       | ②標準の使用                                                                 | 中層事務所兼共同住宅地             |              |                                                    |                       |
|                            | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                       | 間口 約 14 m、奥行 約 19 m、規模 260 ㎡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                                                                    | 6m区道                                                                   | 交通施設                    | 都営両国駅東方250 m | 法令規制                                               | 商業<br>(100,360)<br>防火 |
|                            | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                       | 事務所、共同住宅等が混在する商業地域として熟成しており、地域要因に特段の変動はない。当面は現状を維持して推移すると予測する。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                | 中層事務所兼共同住宅地                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                    |                          |                |                                                                       |                                                                        | (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 659,000 円/㎡                                                                                   |                          |                |                                                                       |                                                                        |                         |              |                                                    |                       |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                            | 収益価格 539,000 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全域及び江東区北部の事務所、共同住宅等が混在する商業地域である。需要者の中心は地縁を有する個人、自用目的及び投資目的の法人、マンション開発業者等である。市場は新型コロナにより様子見の状況にあったが、需要に対し供給は少なく、事務所に対する売買市場、賃料相場は安定的、共同住宅への建替需要も堅調で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1.1億円～2億円程度である。 |                                                                                                    |                          |                |                                                                       |                                                                        |                         |              |                                                    |                       |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自用、賃貸用の事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域であり、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             | ①□代表標準地 ■標準地<br>標準地番号<br>墨田 5 - 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<br>(円/㎡)                                                   | ⑦内訳                     | 標準           | 街路 0.0                                             | 地 街路 +3.0             |
|                            | 公示価格<br>870,000 円/㎡                                                                                                                                                                                              | [100.4]<br>100                                                                                     | 100<br>[100.0]           | 100<br>[141.4] | [100.0]<br>100                                                        | 618,000                                                                |                         | 準交通 0.0      | 域 交通 +1.0                                          |                       |
| (9)指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号<br>墨田(都) 5 - 13                                                                                                                                                                                         | 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<br>(円/㎡)                                                   | ⑦内訳                     | 標準           | 街路 0.0                                             | 地 街路 +10.0            |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>681,000 円/㎡                                                                                                                                                                                        | [100.4]<br>100                                                                                     | 100<br>[100.0]           | 100<br>[110.7] | [100.0]<br>100                                                        | 618,000                                                                |                         | 準交通 0.0      | 域 交通 -2.0                                          |                       |
|                            |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                    |                          |                |                                                                       |                                                                        |                         |              | 標準                                                 | 環境 0.0                |
| (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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 615,000 円/㎡                                                                                                                                                                    |                                                                                                    |                          | ③価格変動形成要因      | 〔一般的要因〕<br>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。 | 〔地域要因〕<br>区南部の既成商業地域で、住宅への建替需要は堅調、事務所賃貸市場も安定しており、新型コロナによる募集賃料への影響は限定的。 | 〔個別的要因〕<br>個別的要因に変動はない。 | 標準           | 画地 0.0                                             | 因 行政 +7.0             |
|                            | 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                          |                                                                                                    |                          |                |                                                                       |                                                                        |                         |              |                                                    |                       |
|                            | ②変動率                                                                                                                                                                                                             | 年間 +0.7 %                                                                                          | 半年間 %                    |                |                                                                       |                                                                        |                         |              |                                                    |                       |