

(1) 基準地	①所在地番並びに 「住居表示」等					墨田区江東橋一丁目5番7 「江東橋1-11-8」					②地積 (㎡)		172 ()		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 (80,700) 防火									
	1:1.5		店舗兼事務所 SRC10		中高層の中規模事務 所ビル等が建ち並ぶ 商業地域		南40m国道		水道 ガス 下水		錦糸町 400m		(その他) (100,700)									
(2) 近隣 地域	①範囲		東 75 m、西 45 m、南 60 m、北 20 m					②標準的使用		高層店舗付事務所地												
	③標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、奥行 約 15.5 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形																			
	④地域的特性		特記		特にない		街 40 m国道		交通		錦糸町駅西 400m		法令		商業(100,700) 防火							
			事項				路		施設				規制									
⑤地域要因の 将来予測		店舗事務所ビルの他、マンションの賃貸需要も認められ、今後マンションの割合が緩やかに高まるものと思料する。コロナ禍であるが、堅調な不動産市況の下、地価水準は今後緩やかな上昇傾向で推移すると予測する。																				
(3)最有効使用の判定		高層店舗付事務所地								(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		1,290,000 円/㎡																
		収益還元法		収益価格		1,030,000 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及びその周辺区等の広幅員道路沿いの商業地域である。需要者は、賃貸事務所、賃貸マンションの開発業者となる。また、敷地規模によっては、分譲マンション開発業者も挙げられる。当地域は、錦糸町駅に近く、高度利用が可能な地域であることから、事務所賃貸需要は様子見傾向にあるコロナ禍においても不動産の取得意欲は根強く、不動産市況は比較的堅調に推移している。需要の中心となる価格帯については規模によりまちまちである。																				
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は、錦糸町駅に近接した商業地として投資目的の不動産取引需要が見られるエリアである。ただし、収益価格は価格査定過程に想定項目が多く、やや不確実性を有することから、市場性を反映した比準価格の相対的信頼性が高いものと判断する。したがって、不動産市場の実勢を反映した比準価格を重視し収益価格を比較考量して、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とおり決定した。																				
(8) 公示 価格 を した	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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 -0.6 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因		街路 0.0 交通 +1.0 環境 -9.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	標準地番号 墨田 5-4		公示価格 1,040,000 円/㎡		[100.8] 100		[100] [99.4]		[100] [87.3]		[100] 100		1,210,000									
(9) 指定 基準 地 の 検 討	① 指定基準地番号		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因		街路 0.0 交通 0.0 環境 -37.0 行政 -10.0 その他 0.0	
	墨田(都) 5-13				[100.4] 100		[100] [100]		[100] [56.7]		[100] 100		1,210,000									
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規					③ 変 動 形 成 要 因 の		[一般的要因] コロナ禍においても区内の人口は微増傾向にあり、不動産需要も比較的堅調に推移している。														
	前年標準価格 1,200,000 円/㎡							[地域要因] 錦糸町駅徒歩圏の商業地域であり、事務所の他にマンション需要が堅調で、周辺ではマンションの新築が見られる。														
	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							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。														
	標準地番号 公示価格																					
②変動率		年間 +0.8 %		半年間 %																		