(2)実地調査日

鑑定評価書(令和 3年地価調査)

令和 3 年 7 月 5 日提出 墨田(都) 5 - 6 宅地-1

倍

路線価又は倍率

倍率種別

線

価

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本合	同鑑定所		
墨田(都) 5 - 6	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士	小田桐	雅也	印

鑑定評価額					119,000,000 円	1 m² 🖹	当たりの	の価格			727,000 円/r			
1 基本的事項										, and the second				
(1)価格時点	令和 3	3 年	7月	1日	(4)鑑定評価日	令和	3年	7月	3日	(6)路	[令和 3年1月]	580,000	円 / ㎡	

正常価格

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 3年 6月 24日 (5)価格の種類

2 郷定誕価類の決定の理由の悪旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 墨田区東駒 「東駒形 3							地積 (m²)	(164	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	元 供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況) 商業 (80,500) 防火		
	1:2.5	店舗、事務所兼 同住宅 SRC 10		店舗付マンション 所等が混在する商		東22 m 都道		水道、 ガス、 下水	本所吾妻橋190 m			高度(最高35m) (その他)		
												(100,500)		
(2) 近	範囲 	東 40 m、西	•		m、北 		標準的個規模		指に舗兼共同住宅地 160 ㎡田度 - 取出・原				T&	
隣		標準的画地の形状等 間口									犬 長方形 			
地	プロンスロッ1寸 工	地域的特性特記は特記すべ			IEJ Z Z	川即坦		四 4月	行吾妻橋駅南方190 m 7			¦(10	0,500)	
域		事項					施	設			規制	」防り 「高度	防火 高度(最高35m)	
	地域要因の将 来予測	三ツ目通り沿いに中高層の店舗兼共同住宅、事務所等が建ち並ぶ商業地域であるが、共同住宅の賃貸需要が多い ことから、今後は、店舗兼共同住宅を中心とした地域として成熟していくものと予測される。												
(3)聶	長有効使用の判定	高層店舗兼共同	司住宅地				(4)対象基準 の個別的	集地 ない 内要	, 1				
(5)銷	 監定評価の手法	取引事例比較法	777	7,000 円	/ m²	因								
σ.)適用	収益還元法	収益価	 格	637	7,000 円								
	原価法		積算価	格	/ 円/m²									
	開発法			による価格		/ 円	/ m²							
(6)計	5場の特性	をもつ事業 重な動きも	幹線道路ま 業者のほか 5見られる D把握は困	、規模の が堅調し	の大きい画 こ推移して	地につい	ハてはマン	'ション	ノ開発	業者の市	場参入			
` ′核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	比準価格は、代 道路沿いの商業 規範性はやや劣 価格を規準とし	地域で、l る。以上。	収益獲得をⅠ より、現実の	目的とし <i>†</i> の不動産፣	た需要も多 市場を反映	いが、i し実証的	试算過程に りである比	想定要認定	素が多く含 を標準に、	まれる 収益値	ること	から収益	価格の
(8)	代表標準地	標準地	時点 修正	標準化	地域要因の比			象基準地	標	街路	0.0	地	街路	0.0
┃公規 ┃示準	価 標準地番号 格 墨田	5 - 9	厚正	補正	図の口	: 要因の 比較		規準価格 円/㎡)	内準訳化	交通 環境	0.0	域要	交通 環境	-2.0 -11.0
価と		5 - 9			100				補	^{圾児} 画地	0.0	因	^{坂児} 行政	0.0
格し	007	公示価格 627,000 円/㎡		00.6] 100		[100.0]		723,000	正	行政	0.0		その他	0.0
をた		,	100	[100.0]	[87.2]					その他	0.0			
(9) 指か 定ら	指定基準地番	5 - 13	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		o のt		標 内準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -2.0 -4.0
基の		地の価格	[100.4]	100	100	[100.0]			補	画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討	004	,000 円/㎡	100	[100.0]	[94.1]	-		727,000	正 正 -	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	724,0	一般的 新型コロナウイルス感染症の影響が続き、先行き不透明感が残るが、 要 因 不動産投資は底堅く、企業の設備投資等も持ち直し基調である。											
基準 準価	・ 2 基準地 検 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	域 三ツ目通り沿いの商業地域であり、地域要因に変化は見られない。 因											
地格 の等 前か	公示価格	+0.4 % 半年	- 円/㎡ 	要 因 %の	(個別的) 地域における標準的な画地である。個別的要因の変動はない。 要 因									
נו נים	文 到 平 十 间	10.7 70 +-		70 07										