

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)五十嵐恵美不動産鑑定事務所
墨田(都)5-9	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 五十嵐 恵美 印

鑑定評価額	60,100,000 円	1㎡当たりの価格	653,000 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]	540,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				墨田区石原二丁目1番3「石原2-17-14」				②地積 (㎡)	92 ()	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 (80,500) 防火				
	1:2.5	店舗兼住宅 RC 5	店舗兼マンション、店舗兼住宅が多い商業地域	南22 m 都道	水道、ガス、下水	都営両国580 m		高度 (最高35m) (その他) (100,500)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 65 m、西 50 m、南 45 m、北 20 m				②標準の使用	中高層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 6 m、奥行 約 15 m、規模 90 ㎡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 2.2 m都道		交通施設	都営両国駅 北東方 580 m		法令規制	商業 (100,500) 防火 高度 (最高35m)		
	⑤地域要因の将来予測	分譲マンションや低層階を店舗、事務所とした共同住宅が建ち並ぶ地域へと推移するものと思料する。地価はほぼ横ばいの状態であるが、今後については景気動向からやや不透明である。										
(3) 最有効使用の判定	中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 710,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 547,000 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内の幹線道路沿いの中高層店舗事務所ビルのほか共同住宅が見られる商業地域が中心。需要者の中心は、事業用途での法人であるが、規模によりマンション敷地としての需要が高く、同一路線沿いはマンションへの建替えが顕著である。画地規模により価格に幅があるため、価格水準の把握は困難であるが、需要の中心となる土地の価格帯は、基準地規模で概ね6千万円前後と把握される。											
(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、マンションが増えつつある商業地域で、繁華性はやや乏しい。比準価格は、近隣地域と代替競争関係が成立する類似地域の取引事例より求められており、市場性を反映した価格が得られた。収益価格は、居住用の賃貸需要が高いため、1階を店舗とした併用共同住宅を想定して求め、収益性を反映した価格が得られた。したがって、比準価格と収益価格を相互に関連付け、指定基準地等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 墨田 5 - 6	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準街路	0.0	地域街路	0.0	
	公示価格 535,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [82.8]	[100.0] 100	649,000		標準交通	0.0	地域交通	0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 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 (円/㎡)	⑦内訳	標準街路	0.0	地域街路	0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	670,000		標準交通	0.0	地域交通	+2.0	
	681,000 円/㎡	100	[100.0]	[102.0]	100			標準環境	0.0	要環境	0.0	
								補画地	0.0	因行政	0.0	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 650,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕人口は、増加傾向で推移。供給量が少なく、地価はほぼ安定的であるが、今後の景気動向により、地価は影響を受けるものと思われる。	〔地域要因〕低層階の空き店舗が増加し、マンションへの建て替えが顕著となっている。	〔個別的要因〕個別的要因に変化はない。	⑦内訳	標準街路	0.0	地域街路	0.0
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								標準交通	0.0	要環境	0.0
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %								補画地	0.0	因行政	0.0
									正行政	0.0	その他	0.0