

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三井住友信託銀行株式会社 不動産ソリューション部
墨田(都) 5 - 10	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 岩田 卓也 印

鑑定評価額	32,500,000 円	1㎡当たりの価格	458,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	410,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 17 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				墨田区京島三丁目6番24 「京島3-20-10」				②地積 (㎡)	(71)	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 (80,400) 防火			
	1:3	店舗兼住宅 S 3	店舗、店舗兼共同住宅等 が多い商業地域	北東22 m 都道	水道、 ガス、 下水	京成曳舟600 m		高度(最高28m) 高度(最低7m) (その他) (100,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 15 m、南 35 m、北 45 m				②標準の使用	中低層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 5 m、奥行 約 14 m、規模 71 m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 22.0m都道	交通施設	京成曳舟駅 南東方 600 m	法令規制	商業 (100,400) 防火 高度(最高28m) 高度(最低7m)		
	⑤地域要因の将来予測	ワクチン接種などコロナ禍収束に向けての動きが見られることもあり、地価は概ね横這いから若干のプラスで推移していくものと思料される。									
(3) 最有効使用の判定	中低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 482,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 339,000 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、墨田区の幹線道路、準幹線道路沿い等の地域と把握した。主な需要者は、地縁性のある事業法人、個人事業者や不動産会社等である。相応の規模を有する土地については、マンション開発業者である。新型コロナウイルス感染症の影響は徐々に和らぎ、良好な資金調達環境や地価の割安感も相俟って、不動産需要は比較的安定している。土地の市場での中心価格帯は、立地や規模等にもよるが標準的な画地規模の土地で3千万円～5千万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗兼共同住宅、店舗兼住宅としての利用が中心である。比準価格は、取引市場の実勢を反映するものとして規範性の高い価格である。収益価格は、店舗兼共同住宅として賃貸する場合の収益性を反映している。需要者の多くは将来の資産価値や収益性等を重視する傾向にあり、また自用の店舗兼住宅も多く見られ、比準価格を概ね重視し収益価格を関連付け、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通り決定した。										
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 墨田 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -6.0 交通 -1.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 402,000 円/㎡	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [88.4]	[100.0] 100	455,000					
(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 +4.0 環境 +35.0 行政 +6.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 681,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [148.8]	[100.0] 100	459,000					
(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 ■継続 □新規 前年標準価格 457,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 当面の経済活動の水準は、新型コロナウイルス感染症の拡大前に比べて低めて推移するものの、回復していくとみられる。						
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 明治通り沿いの熟成した商業地域である。新型コロナウイルス感染症の地価への影響は、比較的軽微な地域と思料される。						
	②変動率				〔個別的要因〕 個別的要因に特段の変動はない。						
	年間	+0.2 %	半年間	%							