

|              |     |        |     |                          |
|--------------|-----|--------|-----|--------------------------|
| 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             |

|       |              |          |               |
|-------|--------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 34,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 485,000 円 / ㎡ |
|-------|--------------|----------|---------------|

1 基本的事項

|            |                 |          |                |        |             |               |
|------------|-----------------|----------|----------------|--------|-------------|---------------|
| (1)価格時点    | 令和 5 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 3 日 | (6)路線価 | [ 令和 5 年1月] | 430,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 5 年 6 月 16 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           |        | 路線価又は倍率     | 倍             |
|            |                 |          |                |        | 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) 基準地                                    | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                                            |                                                                             | 墨田区京島三丁目 6 2 番 2 4<br>「京島 3 - 2 0 - 1 0」 |                                      |                |                                                        | 地積<br>(㎡)             | 71<br>( ) | 法令上の規制等                                |  |
|                                            | 形状                                                                                                                                                                                                                                          | 敷地の利用の現況                                                                    | 周辺の土地の利用の状況                              |                                      | 接面道路の状況        | 供給<br>処理施設状況                                           | 主要な交通施設との<br>接近の状況    |           | 商業<br>(80,400)<br>防火<br>高度(最高28m最低7m)  |  |
|                                            | 1 : 3                                                                                                                                                                                                                                       | 店舗兼住宅<br>S 3                                                                | 店舗、店舗兼共同住宅等<br>が多い商業地域                   |                                      | 北東22 m<br>都道   | 水道、<br>ガス、<br>下水                                       | 京成曳舟600 m             |           | (その他)<br>(100,400)                     |  |
| (2) 近隣地域                                   | 範囲                                                                                                                                                                                                                                          | 東 35 m、西 15 m、南 35 m、北 45 m                                                 |                                          |                                      |                | 標準的使用                                                  | 中低層店舗兼共同住宅地           |           |                                        |  |
|                                            | 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      |                                      |                |                                                        |                       |           |                                        |  |
|                                            | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                                       | 特記事項                                                                        | 特記すべき事項はない                               |                                      | 街路 2 2 . 0 m都道 | 交通施設                                                   | 京成曳舟駅<br>南東方<br>600 m | 法令規制      | 商業<br>(100,400)<br>防火<br>高度(最高28m最低7m) |  |
|                                            | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                                   | 地域要因には格別の変動要因はなく、当分の間現状と大差なく推移するものと予測する。今後の地価の動向は、上昇率は緩やかな拡大基調で推移するものと予測する。 |                                          |                                      |                |                                                        |                       |           |                                        |  |
| (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<br>個別的要因   | ない        |                                        |  |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                         | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                                     | 比準価格 514,000 円 / ㎡                                                          |                                          |                                      |                |                                                        |                       |           |                                        |  |
|                                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                                       | 収益価格 362,000 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（著しく繁華性の高い地域を除く）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。良好な資金調達環境や店舗需要の回復なども相俟って、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・<br>検証及び鑑定評価<br>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) 公規価示価と<br>格しをた                         | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地                                                                                                                                                                      | 時点修正                                                                        | 標準化補正                                    | 地域要因の比較                              | 個別的要因の比較       | 対象基準地の<br>規準価格<br>(円 / ㎡)                              | 内<br>訳                | 標準街路 0.0  | 地域交通 -6.0                              |  |
|                                            | 標準地番号<br>墨田 5 - 13                                                                                                                                                                                                                          |                                                                             |                                          |                                      |                |                                                        |                       | 準交通 0.0   | 域交通 -1.0                               |  |
|                                            | 公示価格<br>423,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                                       | [102.1]<br>100                                                              | 100<br>[100.0]                           | 100<br>[ 89.3]                       | [100.0]<br>100 | 484,000                                                | 補画地 0.0               | 要因行政 0.0  |                                        |  |
|                                            |                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                             |                                          |                                      |                |                                                        | 正行政 0.0               | その他 0.0   |                                        |  |
| (9) 指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討             | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                                                     | 時点修正                                                                        | 標準化補正                                    | 地域要因の比較                              | 個別的要因の比較       | 対象基準地の<br>の比準価格<br>(円 / ㎡)                             | 内<br>訳                | 標準街路 0.0  | 地域交通 0.0                               |  |
|                                            | 墨田(都) 5 - 13                                                                                                                                                                                                                                |                                                                             |                                          |                                      |                |                                                        |                       | 準交通 0.0   | 域交通 +5.0                               |  |
|                                            | 前年指定基準地の価格<br>700,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                                 | [104.4]<br>100                                                              | 100<br>[100.0]                           | 100<br>[150.3]                       | [100.0]<br>100 | 486,000                                                |                       | 補画地 0.0   | 要因行政 +6.0                              |  |
|                                            |                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                             |                                          |                                      |                |                                                        | 正行政 0.0               | その他 0.0   |                                        |  |
| (10) 対年<br>象標の<br>基準検<br>準価討<br>地格の<br>等前か | - 1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 466,000 円 / ㎡<br>- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / ㎡ |                                                                             |                                          | 価<br>変<br>動<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の | 〔一般的要因〕        | ウイズコロナの下で、景気は下押しの圧力を受けるものの、各種政策の効果もあって、緩やかな回復基調を辿っている。 |                       |           |                                        |  |
|                                            |                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                             |                                          |                                      | 〔地域要因〕         | 明治通り沿いの熟成した商業地域である。用途の多様性があり、コロナ前への需要の回復傾向が顕著となっている。   |                       |           |                                        |  |
|                                            |                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                             |                                          |                                      | 〔個別的要因〕        | 個別的要因に特段の変動はない。                                        |                       |           |                                        |  |
|                                            |                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                             |                                          |                                      |                |                                                        |                       |           |                                        |  |
|                                            | 変動率                                                                                                                                                                                                                                         | 年間 +4.1 %                                                                   | 半年間 %                                    |                                      |                |                                                        |                       |           |                                        |  |