

|           |     |        |     |                 |
|-----------|-----|--------|-----|-----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社アブレイザル総研    |
| 墨田(都)5-11 | 東京都 | 区部第5   | 氏名  | 不動産鑑定士 谷藤 恵美子 印 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 55,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 492,000 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4日 | (6)路線価  | [令和3年1月] | 390,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和3年6月15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                                    | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                      | 墨田区東向島二丁目78番11<br>「東向島2-23-4」          |                                      |                 |                                                               | 地積<br>(㎡)               | 112      | 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>(80,500)<br>防火                        |                             |
|                                           | 1:1.5                                                                                                                                                                                                            | 店舗兼住宅<br>W2                                                                                          | 小売店舗、共同住宅等が<br>建ち並ぶ商業地域                |                                      | 北西22 m<br>国道    | 水道、<br>ガス、<br>下水                                              | 曳舟330 m                 |          | 高度(最高35m)<br>高度(最低7m)<br>(その他)<br>(100,500) |                             |
| (2)近隣地域                                   | 範囲                                                                                                                                                                                                               | 東 40 m、西 60 m、南 30 m、北 80 m                                                                          |                                        |                                      |                 | 標準的使用                                                         | 中低層店舗付共同住宅地             |          |                                             |                             |
|                                           | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                      | 間口 約 8.5 m、奥行 約 13 m、規模 110 ㎡程度、形状 長方形 |                                      |                 |                                                               |                         |          |                                             |                             |
|                                           | 地域的特性                                                                                                                                                                                                            | 特記 特にない                                                                                              |                                        | 街 2.2 m国道                            |                 | 交通                                                            | 曳舟駅北方330 m              |          | 法令                                          | 商業<br>(100,500)             |
|                                           |                                                                                                                                                                                                                  | 事項                                                                                                   |                                        | 路                                    |                 | 施設                                                            |                         |          | 規制                                          | 防火<br>高度(最高35m)<br>高度(最低7m) |
|                                           | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                        | 水戸街道沿いに店舗付共同住宅、マンション等が混在する地域であるが、画地規模が纏まった古い中低層の店舗併用住宅、事業所はマンションに建て替えられる傾向にある。コロナ禍でも地価は堅調に推移するものと予測。 |                                        |                                      |                 |                                                               |                         |          |                                             |                             |
| (3)最有効使用の判定                               | 中層店舗付共同住宅地                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                      |                                        |                                      |                 | (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 518,000 円/㎡                                                                                     |                                        |                                      |                 |                                                               |                         |          |                                             |                             |
|                                           | 収益還元法                                                                                                                                                                                                            | 収益価格 390,000 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                                  | 同一需給圏は区内北部の幹線道路、準幹線道路沿い及び商店街等の商業地域が中心である。土地の需要者は規模が纏まった土地については比較的資金力を有する法人、マンション開発業者、不動産ファンド等の需要が見られるが基準地規模の土地については個人、中小法人等が中心である。店舗用地需要は弱含みである一方、マンション用地需要は旺盛で地価は緩やかな上昇で推移した。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・<br>検証及び鑑定評価<br>額の決定の理由        | 周辺地域では貸店舗・事務所ビル、賃貸マンションのほか、自用の事務所ビル、店舗併用住宅も多い。また、周辺では中規模以上の収益取引、自用目的の取引が混在する地域にある。以上より区内北部の商業地に位置する事例を中心に試算し不動産市場の実態を反映した実証性の高い比準価格を重視し、使用容積率が低いと低位に試算された収益性に着目した収益価格を参照し、類似の標準地及び指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                                                      |                                        |                                      |                 |                                                               |                         |          |                                             |                             |
| (8)公規価<br>示準格<br>価と<br>格し<br>をた           | □代表標準地 ■標準地                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                      | 時点<br>修正                               | 標準化<br>補正                            | 地域要<br>因の比<br>較 | 個別的要<br>因の比<br>較                                              | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳   | 標 街路 0.0                                    | 地 街路 0.0                    |
|                                           | 標準地番号                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                      |                                        |                                      |                 |                                                               | 準 交通 0.0                |          | 域 交通 +1.0                                   |                             |
|                                           | 墨田 5 - 5                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                      |                                        |                                      |                 |                                                               | 化 環境 0.0                |          | 要 環境 +28.0                                  |                             |
|                                           | 公示価格                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      | [100.2]                                | 100                                  | 100             | [100.0]                                                       | 490,000                 | 補 画地 0.0 | 因 行政 -2.0                                   |                             |
|                                           | 620,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                      | 100                                    | [100.0]                              | [126.7]         | 100                                                           |                         | 正 行政 0.0 | その他 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<br>修正                               | 標準化<br>補正                            | 地域要<br>因の比<br>較 | 個別的要<br>因の比<br>較                                              | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳   | 標 街路 0.0                                    | 地 街路 0.0                    |
|                                           | 墨田(都) 5 - 13                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                      |                                        |                                      |                 |                                                               | 準 交通 0.0                |          | 域 交通 -1.0                                   |                             |
|                                           |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                      |                                        |                                      |                 |                                                               | 化 環境 0.0                |          | 要 環境 +40.0                                  |                             |
|                                           | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                      | [100.4]                                | 100                                  | 100             | [100.0]                                                       | 493,000                 | 補 画地 0.0 | 因 行政 0.0                                    |                             |
|                                           | 681,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                      | 100                                    | [100.0]                              | [138.6]         | 100                                                           |                         | 正 行政 0.0 | その他 0.0                                     |                             |
|                                           |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                      |                                        |                                      |                 |                                                               |                         | その他 0.0  |                                             |                             |
| (10)対年<br>象標の<br>基準検<br>準価付<br>地格の<br>等前か | - 1対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 491,000 円/㎡                                                                                                                                                                     |                                                                                                      |                                        | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 況<br>要 因<br>の | 〈一般的<br>要因〉     | 区内商業地は新型コロナの影響により景気は弱含み、金融資本市場の変動等に留意が必要で先行き不透明である。           |                         |          |                                             |                             |
|                                           | - 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>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -                                                                                                                                                   |                                                                                                      |                                        |                                      | 〈地域<br>要因〉      | 既成の商業地域として大きな変動要因はない。店舗等用地需要は弱含みであるが徒歩圏内の住宅用地需要は交通便利性から堅調である。 |                         |          |                                             |                             |
|                                           | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                      |                                        |                                      | 〈個別的<br>要因〉     | 個別的要因に変動はない。                                                  |                         |          |                                             |                             |
|                                           | 変動率                                                                                                                                                                                                              | 年間                                                                                                   | +0.2 %                                 |                                      | 半年間             | %                                                             |                         |          |                                             |                             |