

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 F R A コンサルティング
墨田(都) 5 - 14	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 降矢 等 印

鑑定評価額	320,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,020,000 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] 路線価又は倍率	800,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		墨田区業平一丁目5番2外「業平1－18－12」				②地積(㎡)	314	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		
	1.5：1	店舗兼共同住宅SRC 10	都道沿いに店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南33 m 都道	水道 ガス 下水	とうきょうスカイツリー 150 m	高度(最高35m) 高度(最低7m) (その他) (100,500)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 10 m、南 0 m、北 15 m			②標準の使用	高層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	地区計画区域に該当する	街路 3 3 m 都道	交通施設	とうきょうスカイツリー駅南方 150 m	法令規制	商業(100,500) 防火 高度(最高35m) 高度(最低7m)	
	⑤地域要因の将来予測	スカイツリータウン開業より9年余りが経過して周辺状況に定着感が窺え、地域要因に特段の変化はなく推移していくものと予測する。なお、地価水準は僅かながら上昇基調に転じたと見られる。							
(3) 最有効使用の判定	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 1,090,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 855,000 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において浅草通りや三ツ目通り、春日通り、蔵前橋通り等の幹線街路や準幹線街路沿いの商業地域を主体とし、区内中南部の商住混在地域にも及ぶと判定される。主な需要者は個人、法人事業者、開発業者等であるが、ウィズコロナで市場参加者も前向きとなり、市況は回復基調とみて差し支えない。なお、周辺取引を見ると、価格帯はまちまちで売買総額に大きな幅があるため、市場での中心となる価格帯についてはやや見出し難いといえる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	スカイツリータウン近くの浅草通り沿いにおいて、相応の収益性が期待されるので当基準地の収益性を表した収益価格についてもウェイト付けを行うが、賃料の動向予測や純収益の安定性という視点から不確定要素がやや内在し、その分保守的に資本還元することで低位に求められている。よって、その市場実態を十分に反映した信頼性の高い比準価格を重視して収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえ、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 5－12	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 街路 0.0	
	公示価格 970,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	[100.0] 100	1,020,000	標準交通 0.0 域 交通 -1.0		
(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 街路 -2.0	
	前年指定基準地の価格 681,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [66.5]	[100.0] 100	1,030,000	標準交通 0.0 域 交通 -3.0		
(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 1,010,000 円/㎡			③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 東京五輪を控え、コロナ感染症の再拡大が懸念される中、今後は金融資本市場の変動等についても注視していく必要がある。				
	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〕 コロナ感染症の影響で変動した地域要因は特にないが、今後も長引くようであれば当地域の市況も短いスパンで注視すべきである。				
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				