

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉川不動産鑑定事務所
墨田（都） - 1	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 吉川 大喜

鑑定評価額	35,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	403,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	320,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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		墨田区立花一丁目 1 5 番 4 「立花 1 - 2 5 - 2」				地積 (㎡)	(88)	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 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,300) 防火 高度(3種最高22m) (その他)				
	1 : 1.5	住宅兼倉庫 S 3	小規模の一般住宅が密集 する線路に近い住宅地域		北 4 m 私道	水道、 ガス、 下水	東あずま350 m		(70,160)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 40 m、南 10 m、北 20 m			標準的使用	低層戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 11 m、			規模	88 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 北 4 m 区道		交通 施設	東あずま駅南方350 m		法令 規制	1 住居 (70,160) 防火 高度(3種最高22m)			
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした住宅地域である。地域要因に特に大きな変動は見られない。近年の経済状況からすると地価水準は上昇傾向にあると予測される。											
(3) 最有効使用の判定		低層戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 429,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 316,000 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を中心としてその周辺区のうち戸建住宅、小規模な共同住宅が混在する地域と判定した。中心的な需要者は居住目的の個人及び住宅を建築し個人に販売を目的とする不動産開発業者等が挙げられる。近年経済状況が回復状況にあり、当該地域はエンドユーザーから需要の底堅い地域であるため地価は上昇傾向にある。市場の中心的な価格帯は基準地程度の規模において 3 0 0 0 万円から 4 0 0 0 万円程度での取引がみられた。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		対象地周辺は戸建住宅を中心とした地域である。主に取引は自用目的が中心であり、賃貸目的での取引は比較的小数である。需要者は収益性よりも居住の快適性及び利便性を重視しての取引となる。したがって賃料収入に基づく収益価格よりも市場の実態を反映した比準価格がより説得力を有すると判断した。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号 墨田	標準地 - 2	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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 +1.0 正行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +3.0 交通 -6.0 環境 +17.0 行政 +1.0 その他 0.0		
	公示価格 435,000 円 / ㎡		[106.3] 100	100 [101.0]	100 [114.4]	[100.0] 100	400,000						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 墨田(都)	- 4	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 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 +2.0 正行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +6.0 交通 +1.0 環境 +41.0 行政 +5.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 575,000 円 / ㎡		[113.0] 100	100 [102.0]	100 [158.5]	[100.0] 100	402,000						
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 372,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は近年回復傾向にあり、区内の地価は上昇傾向にあるが、金融市場や物価動向が不動産に与える影響を注視する必要がある。							
	- 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				〔地域 要因〕	付近に鉄道線路がある既存住宅地域であり、特に大きな変動要因はない。							
	代表標準地 標準地 標準地番号 -				〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円 / ㎡												
変動率		年間 +8.3 %	半年間 %										