

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩田不動産鑑定事務所
墨田(都) - 4	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 岩田 卓也

鑑定評価額	82,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	650,000 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 2 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	490,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 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		墨田区向島三丁目 1 7 番 5 外 「向島 3 - 1 4 - 6」				地積 (㎡)	(127)	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		準工 (60,300) 防火 高度(最高22m) (その他) 第2種特別工業地 (70,300)	
	1 : 1.2	事務所、作業所兼 共同住宅 RC 4	住宅、マンション、事業 所等が混在する住宅地域		北東 8 m 区道	水道、 ガス、 下水	とうきょうスカイツリ ー 480 m			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 30 m、北 80 m				標準的使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡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 基準方位 北 8 m区道	交通 施設	とうきょうスカイツリ ー駅北西方 480 m	法令 規制	準工 (70,300) 防火 高度(最高22m) 第2種特別工業地	
	地域要因の将来予測		とうきょうスカイツリー駅付近で連続立体交差事業が行われている（事業全体は令和 1 0 年度未完了予定）。地価の動向は、当面上昇基調で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定		中層共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位		+1.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 698,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 509,000 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		同一需給圏の範囲は、墨田区内の東武伊勢崎線、都営浅草線、京成押上線の各駅を最寄りとする混在住宅地域等と把握した。主な需要者は地縁性のある個人及び事業法人のほか、エンドユーザーに転売する目的で取得する不動産業者等も市場参入している。金利の引き上げは小幅であり、低金利環境の継続等により不動産需要は安定している。需要の中心となる土地の価格帯は幅広いが、標準的画地程度の土地で、8 千万円～1 億円台前半程度である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、取引市場の実勢を反映するものとして実証的・説得力のある価格である。収益価格は、不動産の経済価値の本質を形成する収益性を反映しているが、将来にわたる純収益の動向予想・還元利回りの確定等に困難を伴うため、これを参考とすることが妥当と判断した。以上の検討の結果、説得力の優る比準価格を重視し、収益価格を関連付け、公示価格を規準とした価格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 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号 墨田	標準地 - 1	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 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 607,000 円 / ㎡		[107.1] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	650,000			
(9) 指か 定ら 基の 準検 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 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価付 地格の 等の 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 575,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	近年墨田区の総人口は増加傾向で推移し、東京都の増加率を上回っており、地価の割安感もあることから区外からの転入も増えている。				
	- 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〕	とうきょうスカイツリー駅、押上駅周辺は交通利便性は高く、また商業施設等も充実していることから、地価の上昇が継続している。				
	代表標準地 標準地番号 墨田	標準地 - 1	個別的要因に特段の変動はない。							
	公示価格 607,000 円 / ㎡									
変動率		年間 +13.0 %	半年間 +7.1 %							