

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 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	500,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 24 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					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		墨田区東向島二丁目3番2「東向島2-11-16」					地積(㎡)	161	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			商業(80,400)防火高度(最高28m)(その他)				
	台形1.5:1	店舗兼共同住宅S4		店舗、営業所、マンション等が混在する商業地域		南東18m区道	水道ガス下水	曳舟350m			(100,400)				
(2) 近隣地域	範囲		東80m、西25m、南0m、北20m		標準的使用	中層店舗兼共同住宅地									
	標準的画地の形状等		間口約16m、奥行約10m、規模		160㎡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	18m区道		交通施設	曳舟駅南西方350m		法令規制	商業(100,400)防火高度(最高28m)		
	地域要因の将来予測		従来より店舗兼マンションや事務所等が比較的多い地域であり、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、地価は引き続き上げ幅を拡大させて上昇している。												
(3)最も有効使用の判定		中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		基準価格698,000円/㎡											
		収益還元法		収益価格561,000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		同一需給圏は曳舟川通りや水戸街道等の幹線街路・準幹線街路沿い及びその背後の地域を主体とし、概ね墨田区中部エリアにある商・住混在の圏域と認められるので、比較的広範に及ぶものと判定される。主な需要者は地縁性ある個人・法人事業者、また、中規模以上の土地については開発業者の市場参入も見受けられる。なお、需要層に幅が見られ、取引される規模も様々なため、市場での需要の中心となる価格帯(総額)はまちまちである。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比較的広幅員の街路沿いにおいて、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たものとする。したがって、その市場実態を十分に反映した信頼性の高い基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て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		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	地	街路	0.0	
	標準地番号墨田5-5								準	交通	0.0	域	交通	0.0	
(9)指か定ら基の準換地討	公示価格		[107.5]	100	100	[100.0]	658,000	内訳	補	環境	0.0	要	環境	+25.0	
	765,000円/㎡		100	[100.0]	[125.0]	100			正	行政	0.0	その他	0.0		
(10)対年対象標の基準換準価討地格の等前か	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	0.0	地	街路	+2.0	
	墨田(都)5-13								準	交通	0.0	域	交通	0.0	
(10)対年対象標の基準換準価討地格の等前か	前年指定基準地の価格		[112.5]	100	100	[100.0]	657,000	内訳	補	環境	0.0	要	環境	+28.0	
	801,000円/㎡		100	[100.0]	[137.1]	100			正	行政	0.0	その他	0.0		
(10)対年対象標の基準換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581,000円/㎡				価格変動状況要因	(一般的要因)	物価上昇の継続や金融資本市場の変動等による影響が懸念される中、墨田区内の不動産市場は全般に堅調で推移している。								
	-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)	曳舟川通り沿いにおいて、店舗、事務所、マンション等、幅広い需要層を捉えており、周辺の土地利用状況について特段の変化はない。							
	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	+13.1%	半年間	%										