

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 / m ²
(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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		墨田区京島三丁目 6 2 番 2 4 「京島 3 - 2 0 - 1 0」				地積 (㎡)		71 ()		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最低7m)
	1:3	店舗兼住宅 S 3		店舗、店舗兼共同住宅等が多い商業地域		北東22 m 都道		水道、 ガス、 下水		京成曳舟600 m		(その他) (100,400)
(2) 近隣地域	範囲		東 35 m、西 15 m、南 35 m、北 45 m				標準的使用		中低層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 5 m、奥行 約 14 m、規模 70 ㎡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 2 2 . 0 m都道		交通施設 京成曳舟駅 南東方 600 m		法令規制 商業 (100,400) 防火 高度(最高28m最低7m)			
	地域要因の将来予測		地域要因に格別の変動要因がなく、当分の間現状と大差なく推移する見込みである。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)最も有効使用の判定		中低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		627,000 円 / ㎡						
		収益還元法		収益価格		462,000 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、墨田区の幹線道路、準幹線道路沿い等の地域(著しく繁華性の高い地域を除く)と把握した。主な需要者は、地縁性のある事業法人及び個人事業者や不動産会社等である。相応の規模を有する土地は、マンション開発業者である。小幅な金利の引き上げはあったが低金利環境の継続や店舗需要の増加等により、不動産需要は安定している。土地の市場での中心価格帯は、立地や規模等にもよるが標準的画地程度の土地で4千万円～7千万円程度である。										
(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及び指定基準地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		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 街路 0.0	地 街路 -6.0		
	標準地番号 墨田 5 - 13								準 交通 0.0	域 交通 -1.0		
価と 格し をた	公示価格		[106.5]	100	100	[100.0]	590,000	化 環境 0.0	要 環境 -3.0			
	500,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[90.3]	100		補 画地 0.0	因 行政 0.0			
(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 街路 0.0	地 街路 0.0		
	墨田(都) 5 - 13								準 交通 0.0	域 交通 +5.0		
	前年指定基準地の価格		[112.5]	100	100	[100.0]	587,000	化 環境 0.0	要 環境 +38.0			
	801,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[153.6]	100		補 画地 0.0	因 行政 +6.0			
(10) 対年 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 525,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					(地域 要因)	店舗需要は堅調であり、また1階以外は共同住宅等として利用されることが多く、地価の上昇が継続している。					
変動率 年間 +12.0 % 半年間 %				(個別的 要因)	個別的要因に特段の変動はない。							