

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]	410,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 5 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		墨田区東向島五丁目2 2 5 番3 外 「東向島5 - 3 - 6」				地積 (㎡)		272 ( )		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		近商 (80,300) 準防 高度(3種最高22m) (その他)								
	1:1.5	店舗兼共同住宅 S 3		店舗兼共同住宅、店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域		北5.6 m 区道		水道、 ガス、 下水		東向島50 m		(90,300)								
(2) 近隣地域	範囲		東 40 m、西 10 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用		中層店舗共同住宅地											
	標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、奥行 約 20 m、規模				270 ㎡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		5 . 6 m区道		交通施設		東向島駅東方50 m 法令 近商 (90,300) 準防 高度(3種最高22m)							
	地域要因の将来予測		近隣地域に格別の変動要因はないため、現状と概ね同様の土地利用状態で推移するものと予測する。住宅需要、店舗需要とともに相応に認められ、当面の地価はやや強含みで推移する地域と予測する。																	
(3)最も有効使用の判定		中層店舗共同住宅地						(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		583,000 円 / ㎡														
		収益還元法		収益価格		417,000 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北部から中央部にわたる近隣商業地域又は商住混在地域。需要者は、地縁的選好性を有する個人、法人が中心で、纏まった土地はマンション開発業者である。マンション適地や駅周辺の繁華性の高い地域を中心に需要は安定しているが、やや供給不足であり、資源高や金利動向等、先行き不透明な面もある。中心となる取引は比較的小規模な画地であることが多く、その価格帯は概ね数千円から1億円台である。																		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		熟成した商業地域であることから、各手法において規範性を有する事例資料を収集適用し得た。一方、主たる需要者はエンドユーザー又は投資目的の法人と判断するが、近隣地域及びその周辺地域の価格形成は自用目的での取引が主導し、収益性の土地価格に与える影響度は相対的に小さく、また想定要素も多く実証性に乏しい。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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		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 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0		地 街路 +1.0 域交通 -2.0 要環境 -11.0 因行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 墨田 5 - 8		公示価格 449,000 円 / ㎡		[106.0] 100		100 [100.0]		100 [ 88.1]		[100.0] 100		540,000							
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0		地 街路 +15.0 域交通 -5.0 要環境 +43.0 因行政 +7.0 その他 0.0			
	墨田(都) 5 - 13		前年指定基準地の価格 801,000 円 / ㎡		[112.5] 100		100 [100.0]		100 [167.2]		[100.0] 100		539,000							
(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 483,000 円 / ㎡				価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の		(一般的 要因)		区内人口は増加傾向で推移し、景気動向は物価高の影響を受けつつも緩やかに回復している。											
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡						(地域 要因)		東向島駅至近の最寄品の販売店舗や共同住宅を中心とした商業地域で、市場特性に特段の変化は認められない。											
							(個別的 要因)		個別的要因に変動はない。											
	変動率 年間 +12.0 % 半年間 %																			