別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
墨田(都)　－１　宅地-1

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	38,300,000 円	１㎡当たりの価格	435,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	350,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 23日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	墨田区立花一丁目１５番４「立花１－２５－２」				②地積(㎡)	88 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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） (70,160)
	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		

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　40ｍ、南　10ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層戸建住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：基準方位北、４m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)		
	⑤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。近年の経済状況を鑑みると地価水準は上昇傾向を維持するものと考えられる。		

(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	444,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	350,000 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住宅地域と判定した。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。近年墨田区は人口増加が継続しており、当該地域はエンドユーザーから需要が底堅い地域であるため地価は上昇傾向にある。市場の中心的な土地価格帯は標準的な画地規模で３５００万円から４５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準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少数である。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、指定基準地から検討した価格を踏まえ、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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 墨田　－　2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳					
	公示価格 494,000 円／㎡	[106.8]／100	100／[101.0]	100／[120.3]	[100.0]／100	434,000		標準	街路	0.0	地域	街路 +3.0
									交通	0.0		交通 -6.0
									環境	0.0	要因	環境 +23.0
								補正	画地	+1.0		行政 +1.0
									行政	0.0		その他 0.0
									その他	0.0		

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 墨田(都)　－　4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳					
	前年指定基準地の価格 650,000 円／㎡	[113.1]／100	100／[101.0]	100／[168.6]	[100.0]／100	432,000		標準	街路	0.0	地域	街路 +6.0
									交通	0.0		交通 +1.0
									環境	0.0	要因	環境 +50.0
								補正	画地	+1.0		行政 +5.0
									行政	0.0		その他 0.0
									その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 403,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +7.9 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：区内の人口は継続的に増加しており、不動産需要は堅調であるものの、近年の金利上昇等の影響を注視する必要がある。 地域要因：付近に鉄道線路がある既成住宅地域であり、特に大きな変動要因はない。 個別的要因：個別的要因に変動はない。