

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シタヤ土地建物株式会社
墨田(都) - 1	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 渡邊 敦

鑑定評価額	29,700,000 円	1㎡当たりの価格	337,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	270,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 15 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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	墨田区立花一丁目15番4「立花1-25-2」				地積(㎡)	88	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	1住居(60,300)防火高度(3種最高22m)(その他)	
	1:1.5	住宅兼倉庫S3	小規模の一般住宅が密集する線路に近い住宅地域	北4m私道	水道、ガス、下水	東あずま350m	(70,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 15m、西 40m、南 10m、北 20m			標準的使用	低層戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 11m、			規模	88㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	北4m私道	交通施設	東あずま駅南方350m	法令 1住居(70,160)防火高度(3種最高22m)
	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り、今後も現状のまま推移するものと予測する。新型コロナウイルス感染症による影響も落ち着きを取り戻しつつあり、地価水準は上昇基調で推移するものと見込まれる。						
(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	367,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	253,000 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、墨田区内で東武伊勢崎線、東武亀戸線、京成押上線沿いの住宅地域一帯である。主たる需要者は自己の居住目的で取得する個人やこれらの需要者に転売する目的で取得する不動産業者である。新型コロナウイルス感染症による影響も落ち着きを取り戻しつつあり、住宅用地に対する需要は堅調である。市場の中心となる価格帯は基準地程度の敷地規模で3,000万円前後と把握される。							
(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、住宅地域に存する規範性の高い取引事例を採用して求めたものであり、客観的かつ実証的な価格である。一方、収益価格は投資家目線の事業採算性を反映した理論的な価格であるものの、想定要素が多く、元本価値に見合う賃料を収受し得ないことからやや低位に試算された。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 1.0 行政 0.0 其他 0.0	
	墨田 - 2	[100.6]	100	100	[100.0]	336,000	地 街路 +3.0 域 交通 -7.0 要 環境 +13.0 因 行政 0.0 其他 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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 1.0 行政 0.0 其他 0.0	
	墨田(都) - 4	[102.5]	100	100	[100.0]	336,000	地 街路 +5.0 域 交通 0.0 要 環境 +35.0 因 行政 +4.0 其他 0.0	
(10)対年ら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 329,000 円/㎡			価格変動形状要因の	(- 一般的要因)	昨今の円安やウクライナ情勢の長期化による原材料高騰が不動産市況に与える影響に注視する必要がある。		
	- 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)	線路沿いに至近する住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。	
変動率 年間 +2.4 % 半年間 %				(- 個別的要因)	個別的要因に特段の変動はない。			