

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 4 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	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	30,900,000 円		1㎡当たりの価格	351,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	280,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 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 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		(70,160)		
(2) 近隣地域	範囲		東 15 m、西 40 m、南 10 m、北 20 m		標準的使用		低層戸建住宅地						
	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						
	地域的特性		特記 特にない		街 北4 m私道		交通	東あずま駅南方350 m		法令	1 住居 (70,160) 防火 高度(3種最高22m)		
	事項				路		施設			規制			
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、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、新型コロナの規制緩和等による影響もあり、今後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 377,000 円 / ㎡									
		収益還元法		収益価格 274,000 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、墨田区内で一般住宅、共同住宅を中心に小規模な事業所等も見受けられる住宅地域であり、特に東武伊勢崎線、東武亀戸線、京成押上線沿いに代替性が認められる。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。区内住宅地の中では相対的に割安感があることから、住宅需要は堅調である。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 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 +3.0			
	標準地番号 墨田 - 2						準 交通 0.0		域 交通 -7.0				
	公示価格 377,000 円 / ㎡		[101.8] 100	100 [101.0]	100 [108.2]	[100.0] 100	351,000		化 環境 0.0	要 環境 +13.0			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 墨田(都) - 4		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	補 画地 +1.0	因 行政 0.0			
	前年指定基準地の価格 500,000 円 / ㎡		[105.4] 100	100 [101.0]	100 [148.5]	[100.0] 100	351,000		正 行政 0.0	その他 0.0			
									その他 0.0				
(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 337,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	新型コロナの規制緩和、世界的な金融引締め、物価高騰によるインフレリスク等が不動産価格に与える影響を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					(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。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	個別的要因に特段の変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡												
変動率		年間 +4.2 %	半年間 %										