

|             |     |        |     |                  |
|-------------|-----|--------|-----|------------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社三友システムアプレイザル |
| 墨田(都) 5 - 2 | 東京都 | 区部第5   | 氏名  | 不動産鑑定士 藤田 桂太     |

|       |               |          |             |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 218,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 818,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

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] | 610,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 20 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                            |  | 墨田区緑一丁目9番13「緑1-22-5」   |                  |                |  | 地積(㎡)               | 267 | 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       |         |              |
|                             | 1:1.5                                       | 事務所兼共同住宅RC6  | 中規模の事務所兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域  |                  | 北6m区道          | 水道、ガス、下水   | 都営両国250m            |     |                       | (その他)<br>(100,360) |         |              |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  |  | 東 50m、西 60m、南 40m、北 30m  |                  | 標準的使用          | 中層事務所兼共同住宅地  |                     |     |                       |                    |         |              |
|                             | 標準的画地の形状等                                   |  | 間口 約 14m、奥行 約 19m、   |                  | 規模 260㎡程度、     |  | 形状 長方形              |     |                       |                    |         |              |
|                             | 地域的特性                                       |  | 特記事項<br>特記すべき事項はない   |                  | 街路<br>6m区道     |  | 交通施設<br>都営両国駅東方250m |     | 法令規制<br>商業(100,360)防火 |                    |         |              |
|                             | 地域要因の将来予測                                   |  | 事務所、共同住宅等が混在する商業地域として熟成しており、地域要因に特段の変動はない。当面は現状を維持して推移すると予測する。地価は、景気が緩やかに回復する中、上昇傾向で推移すると予測する。 |                  |                |  |                     |     |                       |                    |         |              |
| (3) 最有効使用の判定                |   | 中層事務所兼共同住宅地  |  |                  |                |  | (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 872,000 円/㎡ |                |  |                     |     |                       |                    |         |              |
|                             |   | 収益還元法  |  | 収益価格 718,000 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主に隣接区に及び事務所、共同住宅等が混在する商業地域である。需要者の中心は地縁を有する個人、自用目的及び投資目的の法人、マンション開発業者等である。市場は需要に対し供給は少なく、企業収益の改善等を背景に売買市場、賃貸市場とも市況は上昇傾向、共同住宅への建替需要も堅調で地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、標準的な画地規模で土地は1.7億円～2.7億円程度である。         |  |                  |                |  |                     |     |                       |                    |         |              |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |   | 自用、賃貸用の事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域であり、自用目的の取引、投資目的の取引の双方が想定される。比準価格は規範性の高い事例から実証的な価格が求められた。収益価格は収益性に着目した需要者の行動を反映しているが、想定要素を含み求められた価格に流動的な面もある。よって比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |  |                  |                |  |                     |     |                       |                    |         |              |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | 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 訳 | 標準 街路 0.0             | 地域 街路 +3.0         |         |              |
|                             | 標準地番号 墨田 5 - 2                              |  |  |                  |                |  | 準 交通 0.0            |     | 域 交通 +1.0             |                    |         |              |
|                             | 公示価格 1,110,000 円/㎡                          |  | [106.7]<br>100   | 100<br>[100.0]   | 100<br>[144.7] | [100.0]<br>100   | 819,000             |     | 化 環境 0.0              | 要因 環境 +30.0        |         |              |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号 墨田(都) 5 - 13                        |  | 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             | 地域 街路 +10.0        |         |              |
|                             | 前年指定基準地の価格 801,000 円/㎡                      |  | [112.5]<br>100   | 100<br>[100.0]   | 100<br>[110.7] | [100.0]<br>100   | 814,000             |     | 化 交通 0.0              | 域 交通 -2.0          |         |              |
|                             |   |  |  |                  |                |  |                     |     | 補 画地 0.0              | 要因 環境 -4.0         |         |              |
| (10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 722,000 円/㎡ |  |  | 価格変動形成要因の        | 〔一般的要因〕        | 墨田区の人口は増加傾向で住宅需要は堅調。直近1年の土地取引件数は昨年比で増加、取引利回りは低下傾向、取引価格は上昇傾向。 |                     |     |                       |                    |         |              |
|                             | - 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<br>標準地番号 -                        |  |  |                  |                |  |                     |     |                       |                    |         |              |
|                             | 公示価格 円/㎡                                    |  |  |                  |                |  |                     |     |                       |                    |         |              |
| 変動率                         |   | 年間 +13.3 %   | 半年間 %  |                  | 〔地域要因〕         | 区南部の既成商業地域である。普通商業地の店舗、事務所に対する需要は堅調、収益物件に対する投資意欲も高まっている。     |                     |     |                       |                    |         |              |
|                             |   |  |  |                  |                |  |                     |     |                       |                    | 〔個別的要因〕 | 個別的要因に変動はない。 |