

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五十嵐恵美不動産鑑定事務所
墨田(都)5-9	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 五十嵐 恵美
鑑定評価額	78,200,000 円	1㎡当たりの価格	850,000 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]	660,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 22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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		墨田区石原二丁目1番3 「石原2-17-14」				地積 (㎡)	92 ()	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, 500) 防火 高度(最高35m)	
	1:2.5	店舗兼住宅 RC5		店舗兼マンション、 店舗兼住宅が多い商 業地域		南22m都道	水道、 ガス、 下水	都営両国 580m		(その他) (100, 500)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 65 m、西 50 m、南 45 m、北 20 m					標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 15 m、規模		90 ㎡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	2 2 m都道		交通 施設	都営両国駅 北東方駅580m	法令 規制	商業 高度(最高35m) (100, 500) 防火
	地域要因の 将来予測	分譲マンションや低層階を店舗、事務所とした共同住宅が建ち並ぶ地域へと推移しつつある。地価は上昇傾向にあるが、今後については、景気動向からやや不透明である。									
(3)	最有効使用の判定		中高層店舗兼共同住宅地					(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		904,000 円/㎡				
			収益還元法		収益価格		702,000 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の幹線道路沿いの中高層店舗事務所ビルのほか共同住宅が見られる商業地域が中心。需要者の中心は、事業用途での取得を目的とする法人又は個人であるが、規模によりマンション敷地としての需要が高く、同一路線沿いはマンションへの建替えが顕著である。画地規模により価格に幅があるため、価格水準の把握は困難であるが、需要の中心となる土地の価格帯は、基準地規模で概ね8千万円程度と把握される。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			近隣地域は、マンションが増えつつある商業地域である。比準価格は、代替競争関係が成立する類似地域の取引事例より求められており、市場性を反映した価格が得られた。一方、収益価格は、居住用の賃貸需要を反映し1階を店舗とした併用共同住宅を想定して収益性を反映した価格が得られたが、想定項目が多く介在する。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	代表標準地 標準地 番号 墨田5-6		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 補 正	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0
	公示価格 663,000 円/㎡		[106.0] 100	100 [100.0]	100 [82.8]	[100.0] 100	849,000		交通 0.0		交通 0.0
(9) 指 定 基 準 地 の 検 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 補 正	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 801,000 円/㎡		[112.5] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	[100.0] 100	849,000		交通 0.0		交通 +2.0
									環境 0.0		環境 +4.0
									画地 0.0		行政 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	人口は、増加傾向で推移。供給量が少ないが、需給は安定的である。今後の景気動向により、地価は影響を受けるものと思われる。					
	前年標準価格 754,000 円/㎡										
	-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/㎡										
変動率		年間 +12.7 %	半年間 %	[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。							