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　２日提出
墨田(都)　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル東京
墨田(都)　－２	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　山田　光治

鑑定評価額	184,000,000 円	１㎡当たりの価格	858,000 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]	630,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 19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	墨田区菊川三丁目５番２２「菊川３－１４－５」				②地積(㎡)	215 ( )	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		準工 (60,300) 防火 高度(最高22m) （その他） (70,300)
	1：2	共同住宅 ＲＣ ７	マンション、事業所、住宅等の混在する地域	西11 m 区道	水道、ガス、下水	菊川250 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　10ｍ、南　15ｍ、北　30ｍ		②標準的使用	中高層共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　20 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、１１m区道	交通施設	菊川駅北東方250 m	法令規制	準工 (70,300) 防火 高度(最高22m)
	⑤地域要因の将来予測	マンション、事業所、住宅等が混在する新大橋通り背後の地域として、今後も現在の環境を維持するものと予測する。地価水準は、上昇傾向で推移していくものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	中高層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	902,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	726,000 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、江東区及び墨田区内の幹線道路背後の混在地域である。需要者の属性は、マンション開発業者、個人、地元の事業会社等と想定される。マンション用地、住宅用地、事業所用地等としての需要が見込まれる一方、供給は限定的であることから、地価水準は上昇傾向で推移していくものと予測される。市場での需要の中心となる土地の価格帯は敷地規模２００㎡程度で１億７千万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	マンション、事業所等が混在する新大橋通り背後の当該地域では、自己利用目的及び収益獲得を目的とする取引需要が認められるが、収益性に基づく取引が大勢を占める状況にはない。したがって、多数の取引事例に基づき不動産取引市場の実態を反映した価格である比準価格を重視し、還元利回り等想定要素を含む収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地から検討した価格との均衡にも留意のうえ、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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 墨田　－　5	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 671,000 円／㎡	[107.0]／100	100／[100.0]	100／[85.4]	[102.0]／100	858,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	-4.0
								環境	0.0		環境	-11.0
								画地	0.0		行政	0.0
								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／[86.5]	[102.0]／100	858,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	-3.0
								環境	0.0		環境	-9.0
								画地	+1.0		行政	0.0
								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 746,000 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 +15.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	政策金利の変更による不動産市場への影響、物価水準の動向、国際情勢の影響について注視する必要がある。
			（地域要因）	マンション、事業所等が混在する新大橋通り背後の地域として、その地域的特性に大きな変化はなく、地域要因の変動は認められない。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。