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　３日提出
墨田(都)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アプレイザル総研
墨田(都)　－ 3	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　谷藤　恵美子

鑑定評価額	86,700,000 円	１㎡当たりの価格	606,000 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]	480,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 15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	墨田区押上三丁目７６番１３ 「押上３－１８－９」			②地積(㎡)	143 (　　)	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 (80,200) 準防 高度(3種最高17m) （その他） ２種特別工業地区 (90,200)	
	1：3	共同住宅 Ｓ 3	住宅、共同住宅のほかに店舗も見られる住宅地域	南西5.2 m 区道	水道、ガス、下水	押上590 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　45ｍ、南　60ｍ、北　80ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　7.5 m、奥行　約　20 m、規模　150 ㎡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、５．２m区道	交通施設	押上駅北東方590 m	法令規制	準工 (90,200) 準防 高度(3種最高17m) ２種特別工業地区
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅と共同住宅等が存する既存の住宅地域であり、利用状況に大きな変化はなく、今後とも現在の居住環境を維持していくものと予測する。地価水準は堅調に推移していくものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	638,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	479,000 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	同一需給圏は区内、江東区北部各駅から徒歩圏内の混在住宅地域が中心である。土地の需要者は、同一需給圏内に地縁的選好性を有する個人、地元中小法人等が中心である。個人需要の新築戸建の場合一次取得者、中間所得者層が主で、住宅用地の需要は旺盛で、地価は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅地の細分化が進行中、土地は６０～８０㎡前後、４～５千万円前後、建売で７～８千万円前後である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅、共同住宅等が混在する地域にあり、基準地規模の収益目的取引は少なく、自己使用としての取引が多く、居住の快適性、生活・交通利便性等が重視される地域で、収益性を重視した取引が中心の地域とは言い難い。以上より区内北部の住宅地、商住混在地の事例を中心に試算し不動産市場の実態を反映した実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌し、類似の標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				

(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　－ 9	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	標準	街路 0.0 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 +4.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 476,000 円／㎡	[106.3]／100	100／[104.0]	100／[83.4]	[104.0]／100	607,000					
(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	標準	街路 0.0 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 +1.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 +17.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 650,000 円／㎡	[113.1]／100	100／[101.0]	100／[125.4]	[104.0]／100	604,000					

(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　537,000 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 +12.8 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）区内の人口、世帯数は増加傾向、景気は緩やかに回復も、物価上昇、地政学リスク、金融資本市場の変動等に留意が必要である。 （地域要因）既成の住宅地域として大きな変動要因はない。スカイツリータウンが近く宿泊関連施設、住宅用地としての市場性が増している。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。