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)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩田不動産鑑定事務所
墨田(都)　－ 4	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　岩田　卓也

鑑定評価額	93,300,000 円	１㎡当たりの価格	735,000 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 １日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	550,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 17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	墨田区向島三丁目１７番５外 「向島３－１４－６」				②地積（㎡）	127 (　　)	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） 第２種特別工業地 (70,300)
	1：1.2	事務所、作業所兼共同住宅 ＲＣ 4	住宅、マンション、事業所等が混在する住宅地域	北東8 m 区道	水道、ガス、下水	とうきょうスカイツリー 480 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	中層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　12 m、規模　120 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない 街路：基準方位　北　８m区道 交通施設：とうきょうスカイツリー駅北西方　480 m 法令規制：準工(70,300)　防火　高度(最高22m)　第２種特別工業地		
	⑤地域要因の将来予測	とうきょうスカイツリー駅付近で連続立体交差事業が行われている（事業全体は令和１０年度末完了予定）。今後の地価の動向は、様々なリスク要因もあり現時点に於いて不透明である。		

(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　787,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　612,000　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	同一需給圏の範囲は、墨田区内の東武伊勢崎線、都営浅草線、京成押上線の各駅を最寄りとする混在住宅地域と判定した。主な需要者は地縁性のある個人及び事業法人のほか、エンドユーザー等に転売する目的で取得する不動産業者等も市場参入している。政策金利の引き上げは小幅・慎重であり、不動産需要は安定している。需要の中心となる土地の価格帯は幅広いが、標準的画地程度の土地で、８千万円～１億円台前半程度と把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、取引市場の実勢を反映するものとして実証的・説得力のある価格である。収益価格は、不動産の経済価値の本質を形成する収益性を反映し、比準価格に対する験証手段として尊重すべきであるが、将来にわたる純収益の動向予想・還元利回りの確定等に困難を伴う。以上の検討の結果、説得力の優る比準価格を重視し、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	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 墨田　－ 1	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	標準化補正	地域要因
	公示価格 692,000 円／㎡	[106.2]／100	100／[101.0]	100／[100.0]	[101.0]／100	735,000		街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 画地　+1.0 行政　0.0 その他　0.0	街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 行政　0.0 その他　0.0
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　650,000 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　墨田　－ 1 公示価格　692,000 円／㎡ ②変動率　年間　+13.1 %　半年間　+6.2 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：近年墨田区の総人口は増加傾向で推移し、東京都の増加率を上回っている。金利と建築費の上昇及び中東情勢等に注視する必要がある。 地域要因：とうきょうスカイツリー駅、押上駅周辺は交通利便性は高く、また商業施設等も充実していることから、需要は堅調である。 個別的要因：個別的要因に特段の変動はない。