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）　－ 5　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	山木不動産鑑定
墨田（都）　－5		東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　山木　岳

鑑定評価額	75,300,000 円	１㎡当たりの価格	554,000 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］路線価又は倍率	410,000 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			倍
					倍率種別	
(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

①所在及び地番並びに「住居表示」等	墨田区東向島三丁目２０８番７「東向島３－１６－１８」	②地積（㎡）	136 ( )	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	⑨法令上の規制等
1:1.5	住宅 Ｗ３	住宅、事務所、小工場が混在する住宅地域	南西4.5m区道	水道 ガス 下水	東向島 610m	準工 (80,200) 準防 高度(３種最高17m) (その他) 特別用途地区 (90,200)

(2) 近隣地域

①範囲	東　45ｍ、西　30ｍ、南　45ｍ、北　25ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 ｍ、　奥行　約　13.5 ｍ、　規模　135 ㎡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、４．５ｍ区道	交通施設	東向島駅西 610m	法令規制	準工(90,200) 準防 高度(３種最高17m)

⑤地域要因の将来予測	住宅系用途を中心に工業系用途も混在する住宅地域であり、長期的には住宅地域として純化していくものと予測する。融資環境は依然良好であり、地価水準は今後も上昇傾向で推移すると予測する。

(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	582,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	469,000 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、墨田区北部の東武伊勢崎線・亀戸線、京成押上線等を最寄駅とする戸建住宅地域一帯である。需要者は区内在住の中～高所得者層の他、２分割再販目的の不動産業者も想定される。都心アクセス性に優れていることから、需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、１３５㎡程度の土地で７，０００～８，０００万円程度、新築戸建住宅で総額１億円程度と思料する。なお、賃貸需要については普通程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であるが、駅及び都心アクセスに優れることから賃貸市場も一定程度成熟している。ただし、近隣地域の地域特性を勘案すると、自己使用目的の取引が主体となることから、比準価格の相対的信頼性は高いものと判断する。したがって、不動産市場の実勢を反映した比準価格を重視し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) 公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳
公示価格 494,000 円／㎡	[107.0] / 100	100 / [101.0]	100 / [98.0]	[104.0] / 100	555,000	

⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	街路	0.0	街路	0.0
	交通	0.0	交通	-3.0
	環境	0.0	環境	+2.0
	画地	+1.0	行政	-1.0
	行政	0.0	その他	0.0
	その他	0.0		

(9) 指定基準地からの検討

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
墨田（都）　－ 4						
前年指定基準地の価格 650,000 円／㎡	[113.1] / 100	100 / [101.0]	100 / [136.8]	[104.0] / 100	553,000	

⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	街路	0.0	街路	+4.0
	交通	0.0	交通	+1.0
	環境	0.0	環境	+24.0
	画地	+1.0	行政	+5.0
	行政	0.0	その他	0.0
	その他	0.0		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　486,000 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　+14.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　区内の人口は引き続き緩やかな増加傾向にあり、不動産需要も堅調に推移している。

［地域要因］　都心アクセス性に優れる混在住宅地域であり、緩やかに住宅系用途の割合が増えている。

［個別的要因］　個別的要因に変動はない。