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)　５－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三友システムアプレイザル
墨田(都)　５－１	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　藤田　桂太

鑑定評価額	291,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,610,000 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]	1,200,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 23日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	墨田区緑一丁目１９番２「緑１－２８－４」			②地積(㎡)	181 (　　)	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	商業 (80,600) 防火 高度(最低7m) （その他） (100,600)
	1：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ５	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	西25 m 都道	水道、ガス、下水	都営両国近接	

(2)近隣地域	①範囲	東　15m、西　40m、南　50m、北　20m			②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.5 m、　奥行　約　13.5 m、　規模　181 ㎡程度、　形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	２５m都道	交通施設	都営両国駅北方近接	法令規制 商業 (100,600) 防火 高度(最低7m)
	⑤地域要因の将来予測	両国駅に近い店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ熟成した商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。当面は現状を維持して推移すると予測する。地価は上昇傾向で推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	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　1,710,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,390,000 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を主に隣接区に及ぶ幹線道路、準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、地縁のある法人、不動産投資ファンド、マンション開発業者等である。市場は需要に対し供給は少なく、良好な企業収益等を背景に売買市場、賃貸市場とも市況は上昇傾向、両国駅周辺は投資需要も旺盛で、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、標準的な画地規模で土地は２．５億円～３．５億円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅近くの利便性が高い店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、自用目的の取引、投資目的の取引の双方が想定される。比準価格は規範性の高い事例から実証的な価格が求められた。収益価格は収益性に着目した需要者の行動を反映しているが、想定要素を含み求められた価格に流動的な面もある。よって比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、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　５－４	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対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標　街路 0.0	地　街路 0.0
	公示価格 1,540,000 円／㎡	[107.9]/100	100/[99.4]	100/[103.7]	[100.0]/100	1,610,000		準　交通 0.0	域　交通 -4.0
								化　環境 0.0	要　環境 +8.0
								補　画地 -0.6	因　行政 0.0
								正　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)　５－13	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　街路 0.0	地　街路 0.0
	前年指定基準地の価格 901,000 円／㎡	[113.2]/100	100/[100.0]	100/[63.2]	[100.0]/100	1,610,000		準　交通 0.0	域　交通 -5.0
								化　環境 0.0	要　環境 -30.0
								補　画地 0.0	因　行政 -5.0
								正　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 1,390,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：墨田区の人口は増加傾向で住宅需要は堅調。土地取引件数は増減を繰返し、取引利回りは低下傾向、商業地の取引価格は上昇傾向にある。
	②変動率　年間 +15.8 %　半年間 %		地域要因：両国地区はインバウンド効果に昨年までの勢いはないが、市況は全般的に好調。地価は区内でも相対的に高い上昇率を示している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。