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　１日提出
墨田(都)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社デロイトトーマツ
墨田(都)　５－２	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　大関　仁

鑑定評価額	247,000,000 円	１㎡当たりの価格	925,000 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]	700,000 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	墨田区緑一丁目９番１３ 「緑１－２２－５」				②地積 (㎡)	267 ( )	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 (80,400) 防火 （その他） (100,360)
	1：1.5	事務所兼共同住宅 ＲＣ ６	中規模の事務所兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域	北6 m 区道	水道、ガス、下水	都営両国250 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　60ｍ、南　40ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	中層事務所兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　19 m、規模　260 ㎡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：６m区道　交通施設：都営両国駅東方250 m　法令規制：商業 (100,360) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	事務所、共同住宅等が混在する商業地域として熟成しており、地域要因に特段の変動はない。商業地としての需要は底堅く、地価水準は引き続き上昇傾向で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地	(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	999,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	767,000 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事務所、共同住宅等が混在する商業地域である。需要者の中心は地縁を有する個人、自用目的及び投資目的の法人、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、企業収益の改善等を背景に売買市場、賃貸市場とも市況は上昇傾向、共同住宅への建替需要も堅調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２億円～３億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用、賃貸用の事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域であり、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　５－２	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 0.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +2.0 / 交通 +2.0 / 要環境 +30.0 / 因行政 +13.0 / その他 0.0
	公示価格 1,310,000 円／㎡	[107.6]／100	100／[100.0]	100／[152.8]	[100.0]／100	922,000			
(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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 0.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +6.0 / 交通 -2.0 / 要環境 -6.0 / 因行政 +13.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 901,000 円／㎡	[113.2]／100	100／[100.0]	100／[110.3]	[100.0]／100	925,000			

(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 818,000 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 +13.1 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	物価上昇、金利の引き上げリスク等が不動産価格にどのような影響を与えるか注視する必要がある。
			(地域要因)	区南部の既成商業地域である。普通商業地の店舗、事務所に対する需要は堅調、収益物件に対する投資意欲も高まっている。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。