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）　５－３　　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）　5－3	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　山木　岳

鑑定評価額	123,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,180,000 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	860,000 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	墨田区千歳三丁目８番５「千歳３－１２－６」				②地積（㎡）	104 ( )	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(80,500) 防火 高度(最高35m) 高度(最低7m) (その他) (100,500)
	1:2.5	事務所 ＲＣ６	店舗兼マンションと事務所ビルが多い商業地域	東25m都道	水道 ガス 下水	森下 230m		

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	中層店舗付共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　7.0 ｍ、　奥行　約　15.0 ｍ、　規模　105 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない 街路：２５ｍ都道 交通施設：森下駅北 230m 法令規制：商業(100,500) 防火 高度(最高35m) 高度(最低7m)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は清澄通り沿いに中高層の店舗付マンション、事務所等が建ち並ぶ商業地域である。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	中層店舗付共同住宅地	(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	1,250,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,030,000 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及びその周辺区等の広幅員道路沿いの商業地域である。需要者は、賃貸マンションの開発業者のほか収益物件保有目的の法人も見られる。また、敷地規模によっては、分譲マンション開発業者も挙げられる。墨田区南西部に位置し、都心アクセス性に優れており、需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、画地規模にばらつきはあるものの、１０５㎡程度の土地で１億１，０００～１億３，０００万円程度と思料する。
(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、森下駅に近接した商業地として投資目的の不動産取引需要が強いエリアである。ただし、収益価格は価格査定の過程に想定項目が多く、やや不確実性を有することから、市場性を反映した比準価格の相対的信頼性が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 墨田　5－9	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	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 0.0／交通 -1.0／環境 -19.0／行政 0.0／その他 0.0
	公示価格 873,000 円／㎡	[108.0]/100	100/[100]	100/[80.2]	[100]/100	1,180,000			

(9)指定基準地からの検討	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	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 0.0／交通 -2.0／環境 -12.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 901,000 円／㎡	[113.2]/100	100/[100]	100/[86.2]	[100]/100	1,180,000			

(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　1,020,000 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　+15.7 %　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］	清澄通り沿いの路線商業地域であり、地域要因に大きな変動は見られない。
	［個別的要因］	個別的要因に変動はない。