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)　５－４　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シタヤ土地建物株式会社
墨田(都)　５－４	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　渡邉　敦

鑑定評価額	64,200,000 円	１㎡当たりの価格	690,000 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]	520,000 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	墨田区文花一丁目３５番３ 「文花１－２－２」				②地積（㎡）	93 (　　)	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		近商 (80,300) 防火 高度(最高22m最低7m)
	1：2	事務所兼住宅 Ｓ 3	日用品店、飲食店等が建ち並ぶ近隣商業地域	北西14.5 m 区道	水道、ガス、下水	押上600 m		（その他） (100,300)

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　15ｍ		②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　7.4 m、　奥行　約　12.7 m、　規模　93 ㎡程度、　形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	北西１４．５m区道	交通施設	押上駅南東方600 m	法令規制	近商 (100,300) 防火 高度(最高22m最低7m)
	⑤地域要因の将来予測	日用品店等が建ち並ぶ繁華性の低い近隣商業地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価水準は引き続き堅調に推移するものと見込まれる。					

(3)最有効使用の判定	中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	734,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	533,000 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、墨田区内の商住混在地域一帯である。このうち特に、東武伊勢崎線、京成押上線沿いに強い代替性が認められる。主たる需要者は圏内に地縁性を有する個人事業主及び法人等が中心である。当該地域は商住両面の用途を検討でき、相対的に割安感のあるエリアでもあることから、需要は底堅い。市場の中心となる価格帯は規模・用途等により異なるものの、基準地程度の敷地規模で６，０００万円～９，０００万円程度と把握される。				
(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、地域特性が類似した規範性の高い取引事例を採用して求めたものであり、客観的かつ実証的な価格である。一方、収益価格は投資家目線の事業採算性を反映した理論的な価格であるものの、想定要素が多く、土地の個別性を反映し難い側面も持つ。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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 － 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	地域要因	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 -16.0 行政 +6.0 その他 0.0
	公示価格 565,000 円／㎡	[106.5]／100	100／[100.0]	100／[87.3]	[100.0]／100	689,000					
(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	地域要因	街路 +3.0 交通 +3.0 環境 +25.0 行政 +12.0 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／[148.5]	[100.0]／100	687,000					

(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　605,000 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価格変動形成要因の	一般的要因：政策金利の引き上げ、中東情勢等による物価上昇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：十間橋通り沿いに日用品店等が建ち並ぶ繁華性の低い近隣商業地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。 個別的要因：個別的要因に特段の変動はない。