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）　5－5　　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）　5－5		東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　山木　岳

鑑定評価額	353,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,050,000 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	1,500,000 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	墨田区江東橋一丁目５番７「江東橋１－１１－８」				②地積（㎡）	172 ( )	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（80,700）防火
	1:1.5	店舗兼事務所 ＳＲＣ１０	中高層の中規模事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	南40m国道	水道 ガス 下水	錦糸町 400m		（その他）（100,700）

(2)近隣地域	①範囲	東　75ｍ、西　45ｍ、南　60ｍ、北　20ｍ		②標準的使用	高層店舗付事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　11.0 ｍ、　奥行　約　15.5 ｍ、　規模　170 ㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４０ｍ国道	交通施設	錦糸町駅西 400m	法令規制	商業(100,700) 防火
	⑤地域要因の将来予測	店舗事務所ビルの他、マンションの賃貸需要も認められ、今後マンションの割合が緩やかに高まるものと思料する。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	高層店舗付事務所地		(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　2,190,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,720,000 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、賃貸店舗付オフィスビルや賃貸マンションの開発業者となる。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。当地域は利便性の高い錦糸町駅に近く、高度利用が可能である。当エリアでの不動産の取得意欲は根強く、不動産市況は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯については規模によりまちまちである。
(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、錦糸町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見られるエリアである。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　5－4	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	標準化補正			地域要因	
	公示価格 1,540,000 円／㎡	[108.5] / 100	100 / [99.4]	100 / [82.5]	[100] / 100	2,040,000		街路	0.0		街路	0.0
								交通	0.0		交通	+1.0
								環境	0.0		環境	-14.0
								画地	-0.6		行政	-5.0
								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 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			地域要因	
	前年指定基準地の価格 901,000 円／㎡	[113.2] / 100	100 / [100]	100 / [49.5]	[100] / 100	2,060,000		街路	0.0		街路	0.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	-45.0
								画地	0.0		行政	-10.0
								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　1,750,000 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　+17.1 %　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］ 錦糸町駅徒歩圏の商業地域であり、事務所の他にマンション需要が堅調で、周辺ではマンションの新築も見られている。 ［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。