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)　５－６　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本合同鑑定所
墨田(都)　５－６	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　小田桐　雅也

鑑定評価額	180,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,100,000 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]	820,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	墨田区東駒形三丁目９番７ 「東駒形３－１８－８」				②地積 (㎡)	164 (　　)	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) （その他） (100,500)
	1：2.5	事務所兼共同住宅 ＳＲＣ 10	店舗、事務所兼共同住宅の多い商業地域	東22 m 都道	水道、ガス、下水	本所吾妻橋190 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　20ｍ、南　40ｍ、北　30ｍ		②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　20 m、規模　160 ㎡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	２２m都道	交通施設	本所吾妻橋駅南方190 m
		法令規制	商業 (100,500) 防火 高度(最高35m)				
	⑤地域要因の将来予測	三ツ目通り沿いに店舗、事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、今後も現況のまま推移するものと予測される。					

(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	1,190,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	959,000	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	同一需給圏の範囲は、墨田区及び隣接区内の幹線道路または準幹線道路沿いの商業地域と把握される。需要者は、同一需給圏内に地縁的選好性をもつ事業者のほか、規模の大きい画地についてはマンション開発業者の参入が認められる。金利上昇、物価高等の影響による景気の先行き不透明感から一部に慎重な動きも見られるが、需給ともに堅調に推移している。取引価格は、規模や立地、用途等により幅広く形成され、需要の中心となる価格の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、代替・競争等の関係にある取引事例を収集して試算されており、規範性は高いと判断される。また、幹線道路沿いの商業地域で、収益獲得を目的とした需要も多いが、試算過程に想定要素が多く含まれることから収益価格の規範性はやや劣る。以上より、現実の不動産市場を反映し実証的である比準価格を標準に、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 － 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		地域要因の比較	
	公示価格 873,000 円／㎡	[106.3]／100	100／[100.0]	100／[84.3]	[100.0]／100	1,100,000		街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	-2.0
								環境	0.0	環境	-14.0
								画地	0.0	行政	0.0
								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	標準化補正		地域要因の比較	
	前年指定基準地の価格 901,000 円／㎡	[113.2]／100	100／[100.0]	100／[93.1]	[100.0]／100	1,100,000		街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	-2.0
								環境	0.0	環境	-5.0
								画地	0.0	行政	0.0
								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　968,000 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　+13.6 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	金利上昇、物価高による景気の先行き不透明感があるが、区の人口は増加しており、不動産需要も堅調に推移し、地価は上昇傾向である。
			(地域要因)	三ツ目通り沿いの商業地域であり、地域要因に変化は見られない。
			(個別的要因)	個別的要因の変動はない。