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)5-9　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五十嵐恵美不動産鑑定事務所
墨田(都)5-9	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　五十嵐　恵美

鑑定評価額	88,800,000 円	１㎡当たりの価格	965,000 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]	750,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 29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	墨田区石原二丁目１番３「石原２－１７－１４」				②地積(㎡)	92 ( )	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)
1:2.5	店舗兼住宅 ＲＣ5	店舗兼マンション、店舗兼住宅が多い商業地域	南22m都道	水道、ガス、下水	都営両国 580m		(その他) (100, 500)

(2)近隣地域

①範囲	東　65　m、西　50　m、南　45　m、北　20　m	②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　6 m、奥行 約　15 m、規模　90 ㎡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	都営両国駅 北東方駅580m	法令規制	商業 高度(最高35m) (100, 500) 防火
⑤地域要因の将来予測	分譲マンションや低層階を店舗、事務所とした共同住宅が建ち並ぶ地域へと推移しつつある。地価は上昇傾向にあるが、今後については、景気動向からやや不透明である。							

(3) 最有効使用の判定	中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　1,070,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　799,000 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幹線道路沿いの中高層店舗事務所ビルのほか共同住宅が見られる商業地域が中心。需要者の中心は、事業用途での取得を目的とする法人又は個人であるが、規模によりマンション敷地としての需要が高く、同一路線沿いはマンションへの建替えが顕著である。画地規模により価格に幅があるため、価格水準の把握は困難であるが、需要の中心となる土地の価格帯は、基準地規模で概ね９千万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	近隣地域は、マンションが増えつつある商業地域である。比準価格は、代替競争関係が成立する類似地域の取引事例より求められており、市場性を反映した価格が得られた。一方、収益価格は、居住用の賃貸需要を反映し１階を店舗とした併用共同住宅を想定して収益性を反映した価格が得られたが、想定項目が多く介在する。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地	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			地域要因	
標準地番号 墨田5-6						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
公示価格	[107.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [83.7]	[100.0] / 100	965,000		交通	0.0		交通 0.0
755,000 円/㎡							環境	0.0		環境 -7.0
							画地	0.0		行政 -10.0
							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	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			地域要因	
墨田(都)5-13						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
前年指定基準地の価格	[113.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [106.1]	[100.0] / 100	961,000		交通	0.0		交通 +2.0
901,000 円/㎡							環境	0.0		環境 +4.0
							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　850,000 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　+13.5 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 人口は、増加傾向で推移。土地の供給量は少ないが、底堅い需要がある。今後の世界情勢、金融市場の動向等による懸念材料がある。

[地域要因] 低層店舗併用住宅のマンションへの建替えが顕著である。住宅地としての需要が旺盛である。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。