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 － 10　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩田不動産鑑定事務所
墨田(都)　５ － 10	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　岩田　卓也

鑑定評価額	46,800,000 円	１㎡当たりの価格	659,000 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]	550,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 17日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	墨田区京島三丁目６２番２４ 「京島３－２０－１０」			②地積(㎡)	71 (　　)	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 (80,400) 防火 高度(最高28m最低7m)
	1：3	店舗兼住宅 Ｓ 3	店舗、店舗兼共同住宅等が多い商業地域	北東22 m 都道	水道、ガス、下水	京成曳舟600 m	（その他） (100,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　35ｍ、西　15ｍ、南　35ｍ、北　45ｍ		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　5 m、奥行　約　14 m、規模　70 ㎡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	２２．０m都道	交通施設	京成曳舟駅 南東方 600 m	法令規制	商業 (100,400) 防火 高度(最高28m最低7m)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因には格別の変動要因はなく、当分の間現状と大差なく推移するものと予測する。今後の地価の動向は、様々なリスク要因もあり現時点に於いて不透明である。					

(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	703,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	531,000 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、墨田区の幹線道路、準幹線道路沿い等の地域（著しく繁華性の高い地域を除く）と判定した。主な需要者は、地縁性のある事業法人、個人事業者及び不動産会社等である。相応の規模を有する土地は、マンション開発業者である。政策金利の引き上げは小幅・慎重であり店舗需要の増加等により、不動産需要は安定している。土地の市場での中心価格帯は、立地や規模等にもよるが標準的画地程度の土地で４千万円～８千万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	比準価格は、取引市場の実勢を反映するものとして実証的・説得力のある価格である。収益価格は、不動産の経済価値の本質を形成する収益性を反映し、比準価格に対する験証手段として尊重すべきであるが、将来にわたる純収益の動向予想・還元利回りの確定等に困難を伴う。以上の検討の結果、説得力の優る比準価格を重視し、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								
	公示価格 565,000 円／㎡	[105.3]／100	100／[100.0]	100／[90.3]	[100.0]／100	659,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-6.0
								交通	0.0		交通	-1.0
								環境	0.0		環境	-3.0
								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								
	前年指定基準地の価格 901,000 円／㎡	[113.2]／100	100／[100.0]	100／[155.0]	[100.0]／100	658,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+3.0
								環境	0.0		環境	+42.0
								画地	0.0		行政	+6.0
								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　588,000 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　+12.1 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	近年墨田区の総人口は増加傾向で推移し、東京都の増加率を上回っている。金利と建築費の上昇及び中東情勢等に注視する必要がある。
			(地域要因)	繁華性は低いが、幹線道路（明治通り）沿いに位置している。１階以外は共同住宅等として利用されることが多く、需要は堅調である。
			(個別的要因)	個別的要因に特段の変動はない。