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 － 11　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アプレイザル総研
墨田(都)　５ － 11	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　谷藤　恵美子

鑑定評価額	143,000,000 円	１㎡当たりの価格	809,000 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]	610,000 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	墨田区東向島二丁目１１７番３外 「東向島２－３４－３」				②地積 (㎡)	177 (　　)	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最低7m)
	1：1.2	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ 11	店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北西22 m 国道	水道、ガス、下水	曳舟350 m		（その他） (100,500)

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　40ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中高層店舗付共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　15 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない 街路：２２m国道 交通施設：曳舟駅北方350 m 法令規制：商業(100,500) 防火 高度(最高35m最低7m)		
	⑤地域要因の将来予測	水戸街道沿いに店舗付共同住宅、マンション等が混在する地域であるが、画地規模が纏まった古い中低層の店舗併用住宅、事業所はマンションに建て替えられる傾向にある。地価水準は堅調に推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地	(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	852,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	681,000 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	同一需給圏は区内、隣接区の幹線道路、準幹線道路沿い及び商店街等の商業地域が中心である。土地の需要者は規模が小さい土地については個人、中小法人等が中心であり、規模が纏まった土地については比較的資金力を有する法人、店舗、マンション開発業者、不動産ファンド等の需要が見られる。マンション用地需要は旺盛で地価水準は上昇傾向で推移している。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	店舗兼マンションが多い商業地域にあるが貸店舗・事務所ビル、賃貸マンションのほか、自用の事務所ビル、店舗併用住宅も多い地域にある。周辺では中規模以上の収益取引、自用目的の取引が混在する地域にある。幹線、準幹線道路沿い等に位置する事例を中心に試算し不動産市場の実態を反映した実証性の高い比準価格をやや重視し、収益性に着目した収益価格を関連付け、類似の標準地及び指定基準地と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 － 5	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	
	公示価格 872,000 円／㎡	[106.5]/100	100/[100.0]	100/[115.0]	[100.0]/100	808,000	標準化補正	街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	0.0
								環境	0.0	環境	+21.0
								画地	0.0	行政	-5.0
								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			地域要因	
	前年指定基準地の価格 901,000 円／㎡	[113.2]/100	100/[100.0]	100/[126.0]	[100.0]/100	809,000	標準化補正	街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	0.0
								環境	0.0	環境	+26.0
								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 717,000 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 +12.8 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：墨田区の人口、世帯数は増加傾向、不動産投資需要は堅調、物価上昇、地政学リスク、金融資本市場の変動等に留意が必要である。 地域要因：曳舟、京成曳舟駅徒歩圏、生活、交通利便性に優れることから土地需要は堅調、住宅用地としての市場性が増している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。