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)　５－12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
墨田(都)　５－12	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　伊藤　慶彦

鑑定評価額	166,000,000 円	１㎡当たりの価格	612,000 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]	460,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　13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	墨田区東向島五丁目２２５番３外「東向島５－３－６」			②地積（㎡）	272 (　　)	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	近商 (80,300) 準防 高度(3種最高22m) （その他）
	1：1.5	店舗兼共同住宅 Ｓ３	店舗兼共同住宅、店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域	北5.6 m 区道	水道、ガス、下水	東向島50 m	(90,300)

(2)近隣地域	①範囲	東　40 m、西　10 m、南　30 m、北　30 m			②標準的使用	中層店舗共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.5 m、奥行　約　20 m、規模　270 ㎡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	５．６m区道	交通施設	東向島駅東方50 m	法令規制 近商 (90,300) 準防 高度(3種最高22m)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域に格別の変動要因はないため、現状と概ね同様の土地利用状態で推移するものと予測する。住宅需要、店舗需要ともに相応に認められ、当面の地価はやや強含みで推移する地域と予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗共同住宅地		(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　660,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　469,000 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北部から中央部にわたる近隣商業地域又は商住混在地域である。需要者は、地縁的選好性を有する個人、法人が中心で、規模の纏まった画地についてはマンション開発業者が想定される。マンション適地や駅周辺の繁華性の高い地域を中心に需要は底堅いが、供給は限定的である。資源価格や金利動向等の影響により、不確実性も内包している。一般に取引される画地は比較的小規模なものが多く、価格帯は数千万円から１億円台で推移している。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	熟成した商業地域であることから、各手法において規範性の認められる事例資料を収集適用し得た。一方、主たる需要者はエンドユーザー又は投資目的の法人と判断されるが、近隣地域及びその周辺地域の価格形成は自用目的の取引が主導的で、収益性が土地価格に与える影響は相対的に小さく、また想定要素も多く実証性に乏しい。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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　５－８	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　街路 0.0	地　街路 +1.0
	公示価格 501,000 円／㎡	[105.5]/100	100/[100.0]	100/[87.1]	[100.0]/100	607,000		準　交通 0.0	域　交通 -2.0
								化　環境 0.0	要　環境 -12.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地の検討	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　街路 0.0	地　街路 +15.0
	前年指定基準地の価格 901,000 円／㎡	[113.2]/100	100/[100.0]	100/[167.2]	[100.0]/100	610,000		準　交通 0.0	域　交通 -5.0
								化　環境 0.0	要　環境 +43.0
								補　画地 0.0	因　行政 +7.0
								正　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　541,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：区内人口は増加傾向で推移し、景気動向は物価高の影響等を受けつつも緩やかに回復している。
	②変動率　年間　+13.1 %　半年間　%		地域要因：東向島駅至近の最寄品の販売店舗や共同住宅を中心とした商業地域で、市場特性に特段の変化は認められない。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。