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)　５－14　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
墨田(都)　５－14	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　伊藤　裕幸

鑑定評価額	496,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,580,000 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]	1,210,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26日	(５)価格の種別	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	墨田区業平一丁目５番２外 「業平１－１８－１２」				②地積（㎡）	314 (　　)	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)
	1.5：1	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ 10	都道沿いに店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南33 m 都道	水道、ガス、下水	とうきょうスカイツリー 350 m		（その他） (100,500)
(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　10ｍ、南　0ｍ、北　15ｍ			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　20 m、　奥行　約　15 m、　規模　300 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	地区計画区域に該当する	街路	３３m都道	交通施設	とうきょうスカイツリー駅南方 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	地域要因に特段の変動は認められないので、当分の間は現状を維持しながら地価は上昇傾向が続くものと予測する。						

(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	1,650,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	1,340,000 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及び東京スカイツリー周辺に位置する商業地域。主な需要者は地元の一般企業、不動産事業者等である。画地規模が大きければマンション開発業者の市場参入も見込まれる。また、東京スカイツリーに近いことから、観光客を目当てにした店舗や宿泊施設等に対する需要も認められる。需要の中心となる価格帯は、標準的な画地規模の土地総額で４～５億円程度と把握する。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は墨田区内の幹線道路沿いの商業地から規範性の高い取引事例を採用しているため市場性を適正に反映した価格が得られた。一方、収益価格は主たる需要者の意思決定を反映させているものの、賃料等に想定要素が多い結果と判断した。したがって、市場の実態をより反映する比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。				

(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 － 12	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 1,440,000 円／㎡	[107.0]／100	100／[100.0]	100／[96.9]	[100.0]／100	1,590,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		地域 街路 -1.0 域 交通 +2.0 要 環境 -4.0 因 行政 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／[64.4]	[100.0]／100	1,580,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		地域 街路 -1.0 域 交通 0.0 要 環境 -35.0 因 行政 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　1,400,000 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　+12.9 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）　墨田区の人口は増加傾向にあり、高齢化は減少傾向にある。インバウンド需要は依然として旺盛である。 （地域要因）　地域要因に大きな変動は認められないが、東京スカイツリー周辺の商業地域の需要はインバウンド需要を背景として堅調である。 （個別的要因）　個別的要因に変動はない。