

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三和不動産鑑定事務所
荒川(都)-3	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 小林 利美
鑑定評価額	53,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	527,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6) 路線 価	[令和 4年 1月]	420,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 4年 6月 15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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		荒川区荒川二丁目2番35外 「荒川2-21-2」				地積 (㎡)	102 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		準工 (80, 300) 準防 高度(3種)					
	1:3	営業所兼住宅 S3	小工場、営業所兼住宅、 一般住宅が混在する地域	西8.1m区道	水道、 ガス、 下水	町屋 530m		(その他) 地区計画等 (90, 300)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	中低層事務所付住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 6.0 m、奥行 約 18.0 m、規模		100 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北 8.1m区道	交通 施設	町屋駅 南東方530m		法令 規制	準工 (90, 300) 準防 高度(3種) 地区計画等			
	地域要因の 将来予測	営業所兼住宅、共同住宅、店舗等が混在する地域であり、小工場等は減少している。交通利便性等に優れており、住宅 地域としての純化が高まるものと予測する。											
(3)	最有効使用の判定		中低層事務所付住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 +2.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 540,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 385,000 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	同一需給圏は荒川区内の住宅地域であり、特に交通利便性に優れる地域に代替性が高い。需要者は地縁を有する一次取得層を中心に、隣接区等からの参入者も認められる。市場での中心価格帯は、土地については1㎡当たり50万円台、小規模新築建売住宅で5000万円程度である。利便性に優れる住宅地について新型コロナウイルス感染症による市場減退感認められず、需要は堅調である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	営業所兼住宅、一般住宅等が混在する交通利便性に優れる住宅地域である。対象基準地に係る需要者は、自用目的の個人が中心と思料される。市場参加者は代替競争関係にある不動産との比較検討により取引意思を決定するため、取引事例比較法が市場の特性に適合した手法といえる。本件では同一需給圏内の類似地域等で成立した取引事例により求めた実証的な比準価格を重視し、理論的な収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とした	規格 価格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 荒川-2	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
		公示価格 519,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	527,000						
(9) 指定 基準 地	からの 検討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
		前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象 基準 地の 前	年の 標準 価格 等か の 検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 515,000 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形成	[一般的 要因] 荒川区の人口はほぼ横ばい、世帯数は微増である。住宅地の取引件数はほぼ横ばい、取引価格はやや上昇している。							
		-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 荒川-2 公示価格 519,000 円/㎡				[地 域 要因] 地区計画に従って、不燃化建築物の建築が促進され、防災を念頭においたまちづくりがなされていくものと思料される。							
		変動率 年間 +2.3 % 半年間 +1.5 %				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。							