

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	須藤総合鑑定所
荒川(都)5-2	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 須藤 雅章

鑑定評価額	71,100,000 円	1㎡当たりの価格	569,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

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2日	(6)路線価	[令和4年1月]	460,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		荒川区東尾久八丁目1914番11外「東尾久8-44-1」				地積(㎡)	125	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		近商(80,400)防火高度(最低7m)(その他)特別用途地区(100,400)									
	1:3	事務所兼共同住宅S3	店舗、事務所、共同住宅等が混在する商業地域		南25m都道	水道、ガス、下水	宮ノ前80m											
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西30m、南50m、北30m				標準的使用	事務所兼共同住宅地											
	標準的画地の形状等		間口 約7m、奥行 約18m、規模125㎡程度、形状 長方形															
	地域的特性	特記事項		特記事項		街路	25m都道	交通施設	都電宮ノ前駅東方80m	法令規制	近商(100,400)防火高度(最低7m)特別用途地区							
	地域要因の将来予測		将来的には上層階を住宅とする建築物の中高層化が徐々に進展していくものと予測する。															
(3)最有効使用の判定		事務所兼共同住宅地					(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593,000円/㎡															
		収益還元法	収益価格485,000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、荒川区を主として周辺区に存する準幹線沿いの近隣商業地域。需要者の中心は、荒川区及び同一需給圏内に地縁性を有する不動産業者・事業者等で、同一需給圏外からの転入も見られる。東京女子医大東医療センター移転でやや繁華性に影響はあるが、容積率を消化した建築物の中高層化も徐々に進みつつある。需要の中心は、規模により異なり一概には決し難いが、土地で7000万円～1億円超、建物付で1億～2億円前後と料する。																
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		店舗、事務所、共同住宅等が混在する準幹線沿いの近隣商業地域で、収益性及び投資採算性に着目した取引も見られるが、これら収益性等を考慮した上で成約に至った類似の取引価格から試算した比準価格は、商業地においても規範性は高く、需要者の行動原理にも合致し、より説得力が高いものと思料する。よって、比準価格を標準として収益価格を比較考量し、更に単価と総額との関連、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) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地		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	街路	0.0	地	街路	-2.0				
	標準地番号 荒川 5-9								準	交通	0.0	域	交通	-5.0				
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格 575,000円/㎡		[101.4] 100	100 [100.0]	100 [102.4]	[100.0] 100	569,000	内訳	化	環境	0.0	要	環境	+10.0				
									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								
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	指定基準地番号 荒川(都) 5-1		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	街路	0.0	地	街路	-1.0				
									準	交通	0.0	域	交通	0.0				
									化	環境	0.0	要	環境	+43.0				
									補	画地	0.0	因	行政	+6.0				
		前年指定基準地の価格 810,000円/㎡		[105.3] 100	100 [100.0]	100 [150.1]	100		正	行政	0.0		その他	0.0				
									その他	0.0								
対年象標の基準検準価討地格の等前か		-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 557,000円/㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	荒川区は前年比、人口は概ね横違い、世帯数は微増。取引件数は前年と同程度、商業地の地価は上昇。賃料は概ね横違い程度で推移。											
		-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					価格変動形成要因の	地域要因	店舗、事務所、共同住宅等が混在する地域で、地域要因に特段の変動は見られない。									
		公示価格 円/㎡							価格変動形成要因の	個別的要因	個別的要因には特段の変動はない。							
		変動率	年間	+2.2%							半年間	%						