

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おきあい事務所
荒川(都) 5 - 3	東京都	区部第 9	氏名	不動産鑑定士 置鮎 謙治

鑑定評価額	107,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	520,000 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]	410,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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		荒川区町屋三丁目 1 2 3 3 番 5 「町屋 3 - 2 9 - 1 2」				地積 (㎡)	(206)	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) 地区計画等 (100,400)				
	1 : 2.5	店舗兼共同住宅 R C 6	店舗、事務所、共同住宅 が混在する近隣商業地域		北11 m 区道	水道、 ガス、 下水	町屋800 m						
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 10 m、南 20 m、北 35 m				標準的使用	中層店舗付共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 22 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 特にない。 事項			街 1 1 m区道 路		交通 町屋駅北方800 m 施設	法令 近商 (100,400) 防火 高度(最低7m) 地区計画等 規制					
	地域要因の将来予測	1 階に店舗や事務所が入る共同住宅が建ち並ぶ地域である。交通便利性に劣り、商業繁華性は低下している地域であるため、今後は共同住宅地としての純化が進むものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定		標準的使用と同じ中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 533,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 446,000 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		同一需給圏の範囲は、荒川区全域および北区南東部の地域で、近隣居住者対象の商店街及び準幹線道路沿いの地域であると考えられる。荒川区およびその周辺区の店主や事業者のほか、マンション業者や投資家が需要者の中心を占めると考えられ、取引される不動産は共同住宅用地など多少規模の大きい土地もみられる。不動産需要はコロナ禍から回復して増加傾向であるが、供給は少ない。中心となる価格帯は規模により異なるが、土地で1億円程度である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		準幹線道路沿いに店舗付の共同住宅、事務所、店舗等が建ち並ぶ中に戸建住宅もみられる近隣商業地域である。それぞれの不動産においては収益物件も多く、収益性も重視されるが、従来からある建物を中心に経営者自らが不動産を所有しているケースも多いと考えられ、自用目的の取引も多い。よって、本件においては比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、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 標準地番号 荒川 5 - 9		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 街路 0.0 地 街路 +1.0 準 交通 0.0 域 交通 +1.0 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				
	公示価格 575,000 円 / ㎡		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [112.2]	[100.0] 100	519,000						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 荒川(都) 5 - 8		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 街路 0.0 地 街路 -4.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 +14.0 補 画地 0.0 因 行政 -6.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0				
	前年指定基準地の価格 551,000 円 / ㎡		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	[100.0] 100	521,000						
(10) 対年ら 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 508,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡ 変動率 年間 +2.4 % 半年間 %			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	区内の人口はほぼ横ばい、世帯数は微増している。不動産の取引価格はやや上昇、商業地の取引件数は横ばい、賃料も横ばいである。							
	〈 地 域 要 因 〉				都市計画道路の事業中であるが、現在のところ需要に大きな変化はみられない。								
	〈 個別的 要 因 〉				個別的要因に変動はない。								