

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	長岡不動産鑑定事務所
荒川(都) 5 - 4	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 長岡 正明

鑑定評価額	320,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,660,000 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 4 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	1,290,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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		荒川区西日暮里二丁目413番10 「西日暮里2-26-10」				②地積 (㎡)	193	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 (80,700) 防火 (その他) 最低敷地60㎡ (100,700)			
	1:2	事務所 SRC 9F 1B	事務所、店舗、マンション等が混在する商業地域		北東25 m 都道	水道、 ガス、 下水	日暮里260 m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 20 m、北 45 m			②標準の使用		中高層店舗事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項		特にない。		街路	25 m 都道	交通施設	日暮里駅北方260 m	法令規制	商業 (100,700) 防火 最低敷地60㎡
	⑤地域要因の将来予測		中高層建物が建ち並び、すでに高度利用がなされており、変化の兆しは乏しい。									
(3)最有効使用の判定	中高層店舗事務所地						(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		1,800,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		1,470,000 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、区内及び隣接区の駅周辺の高度利用が顕著な商業地域の範囲と考えられる。多様な用途が見込め、需要者は各種法人に加え、投資者、開発事業者等多岐にわたる属性が想定される。街路条件、交通接近条件、行政的条件に恵まれ、希少性から強い引き合いが予想される。中心価格帯は、規模により様々だが、土地値で3～5億円程度が主流と思われる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引市場は、希少性から強い引き合いが予想される。一方、収益物件としても安定感がある。上振れしやすい取引に比べ、賃貸市場は安定的に推移しているため、収益価格はやや低めに求められたものと思料される。よって、比準価格と収益価格を関連づけ、周辺地価公示標準地、並びに指定基準地との均衡に留意の上、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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 荒川 5 - 1		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,970,000 円/㎡		[102.8] 100	100 [100.0]	100 [123.0]	[100.0] 100	1,650,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 荒川(都) 5 - 1		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 -40.0 行政 -13.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 810,000 円/㎡		[105.3] 100	100 [100.0]	100 [51.2]	[100.0] 100	1,670,000					
(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 1,580,000 円/㎡				③価格変動形成要因	区内の人口はほぼ横ばい、世帯数は微増、商業地域の取引件数は横ばい、商業地の地価はやや上昇傾向が伺える。						
	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/㎡					特段の変動は見られない。						
	②変動率	年間 +5.1 %	半年間 %	特段の変化は見られない。								