

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国際航業株式会社
荒川(都)5-5	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 長沢 二郎
鑑定評価額	170,000,000 円	1㎡当たりの価格	716,000 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5日	(6)路線価又は倍率 倍率種別	[令和4年1月]	560,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月23日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	荒川区東尾久三丁目805番4「東尾久3-25-5」				地積 (㎡)	237 ( )	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	商業 (80,500) 防火 (その他) 地区計画等 (100,500)			
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西45m、南40m、北30m 標準的使用 中高層店舗兼共同住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約18m、規模210㎡程度、形状長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	25m都道	交通施設	赤土小学校前駅 北方220m 法令規制 商業地区計画等 (100,500) 防火			
	地域要因の将来予測	比較的広幅員の道路に面した中高層の店舗兼マンションが多い商業地域で、商況等に変化はなく、概ね現状のまま推移するものと思われる。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状 +5.0 -2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	730,000 円/㎡				角地形状	+5.0 -2.0		
	収益還元法	収益価格	560,000 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及びその周辺区の幹線道路や比較的広幅員の道路沿いの商業地域である。高度利用が見込まれる幹線道路沿いであるため、需要者は賃貸事業を目的とした法人・個人投資家、マンション開発も視野にいれた不動産開発業者等が中心となる。これら幹線道路沿いの商業地域のうちマンション適地や用途の多様性を有する土地は、コロナ禍による取引中断の影響は価格に顕在しておらず、価格水準は依然60万円/㎡～85万円/㎡程度にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は幹線道路に面する商業地域で、主たる需要者は賃貸を目的とした個人・法人投資家や不動産開発業者等である。これらの市場参加者は、賃貸による収益性を考慮するが、取引需要が高まっている場合には、取引価格をより重視する傾向がある。したがって、取引事例を基礎とした比準価格を標準に、収益性を反映した収益価格を比較考量して、類似の地価公示標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	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	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 -0.6 交通 -2.3 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [107.8]	[102.9] 100	715,000	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 -1.3 交通 +1.8 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
(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	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 -1.3 交通 +1.8 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [122.6]	[102.9] 100	716,000	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 -1.3 交通 +1.8 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年の標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因] 区内の人口はほぼ横這い、世帯数は微増傾向にある。取引件数は横這い、賃料も横這い、取引価格はやや上昇傾向にある。					
	継続 新規 前年標準価格 695,000 円/㎡				[地域要因] 中高層の店舗兼マンションが多い商業地域で、人通り、繁華性等に大きな変化はなく、地域要因に特段の変化は見られない。					
	-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			価格変動要因の	[個別的要因] 個別的要因に特段の変化は見られない。					
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正		[公示価格] 公示価格 円/㎡					
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %							