

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)5-6	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 小林 利美
鑑定評価額	166,000,000 円	1㎡当たりの価格	878,000 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]	690,000 円/㎡
(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	荒川区荒川一丁目49番7 「荒川1-49-1」	地積 (㎡)	189	法令上の規制等	商業 (80, 600) 防火  (その他) 最低敷地60㎡ (100, 600)
	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
	台形 1:2.5	店舗、事務所兼共同住宅 S R C 10	店舗、事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域	北23m都道、背面道	水道、ガス、下水	三河島 780m
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 10 m、南 30 m、北 50 m	標準的使用	中高層店舗事務所付共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約 9 m、奥行約 20 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	23m都道	交通施設
	地域要因の将来予測	中高層の店舗付共同住宅等が建ち並ぶ地域であり、当面は現状のまま推移すると思料される。				
(3) 最有効使用の判定	高層店舗事務所付共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	899,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	683,000 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及び隣接区等の商業地域と判定しており、特に幹線道路沿いの地域に代替性が高い。需要者の中心は収益用不動産の取得を目的とする法人、マンション適地については不動産業者等が想定される。幹線道路沿いの土地は高容積率が見込めることから需要が強い一方、供給は少なく、需要は競合する可能性がある。市場参加者の属性によって市場での中心価格帯は異なるが、対象基準地規模の土地については1～2億円程度と思料される。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域は都道に面した商業地域であり、賃貸収入等を目的とした市場参加者は、収益価格を重視しつつ、需要が強い幹線道路沿いの土地については、市場で決定される比準価格も重視する。収益価格は理論的な価格であるが想定要素を含むものである。一方、比準価格は実証的である。市場参加者が重視するであろう比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。					
(8) 公示価格	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/㎡)
	標準地番号 荒川5-5		100	100	[102.0]	877,000
	公示価格 774,000 円/㎡	[102.6] 100	[98.0]	[94.2]	100	
(9) 指定からの検討	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/㎡)
	荒川(都)5-1		100	100	[102.0]	875,000
	前年指定基準地の価格 810,000 円/㎡	[105.3] 100	[100.0]	[99.4]	100	
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[ 一般的要因 ] 金融緩和は継続しており、商業地における投資物件には底堅い需要があるが、供給は概して少なく、地価は上昇傾向にある。		
	継続 新規			[ 地域要因 ] 中高層の店舗ビル、共同住宅が建ち並ぶ明治通り沿いの地域であり、建物の高層化が進むものと思料される。		
	前年標準価格 845,000 円/㎡			[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。		
	-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					
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡		
	変動率	年間 +3.9 %	半年間	%		