

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ジェイリック
荒川(都)5-7	東京都	区部第 9	氏名	不動産鑑定士 倉持 善栄
鑑定評価額	212,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	810,000 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]	650,000 円/m ²
(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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		荒川区南千住五丁目1 8 番 7 「南千住5 - 3 7 - 3」				地積 (㎡)	262 ()	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		
	台形 1:1.5	店舗兼共同住宅 R C 12		店舗、店舗兼共同住 宅等が建ち並ぶ商業 地域		東20m都道	水道、 ガス、 下水	南千住 150m		(その他) 一部準工業地域 (100, 493)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 10 m、西 15 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	中高層店舗付共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 22 m、規模				260 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	2 0 m都道	交通 施設	南千住駅 西方150m		法令 規制	商業 (100, 493) 防火 一部準工業地域	
	地域要因の 将来予測		幹線道路沿いの商業地域である。地域的特性に特段の変化はなく、当面の間は現状維持と予測する。									
(3)	最有効使用の判定		中高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		840,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		739,000 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、荒川区及び隣接区内に存するＪＲ線、地下鉄及び私鉄線等の各駅から徒歩圏内の商業地域である。主な需要者は同地域内に店舗等を出店する個人、法人で、大規模画地であればマンション開発業者等も含まれる。広幅員の幹線道路沿いの地域では、開発素地となる中～大規模地の需要は旺盛である。取引の中心となる価格帯は規模にもよるが、土地建物の取引総額で２億円程度が多い。									
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は市場の実勢を反映した実証的な規範性の高い価格である。収益価格は店舗兼共同住宅として賃貸する場合の収益性を反映している。当該地域では主として自用目的での取引が中心で資産価値等を重視した取引が多い。共同住宅等の収益物件も見受けられるが土地に対する投資採算性はやや低くなった。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、さらに周辺の地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 規 格 公示 標準 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 荒川5-5		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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 -2.0 その他 0.0	地域要 因	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 -6.0 行政 +7.0 その他 0.0
	公示価格 774,000 円/㎡		[102.5] 100	100 [98.0]	100 [99.6]	[100.0] 100	813,000		標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 -2.0 その他 0.0	地域要 因	街路 +1.0 交通 -3.0 環境 +10.0 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 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 -1.0 交通 -3.0 環境 +10.0 行政 0.0 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 [105.6]	[100.0] 100	808,000		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 -1.0 交通 -3.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 771,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 感染症の状況は不透明だが大規模な金融緩和が継続し、不動産取引価格はやや上昇傾向にある。区内の人口はほぼ横這い、世帯数は微増。							
	-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/㎡				[地 域 要 因] 店舗付マンションや店舗・事務所ビルが建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。							
	変動率 年間 +5.1 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。市場競争力は中位程度であると判断した。							