

鑑 定 評 価 書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 5 日提出
荒川(都)5-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本都市鑑定
荒川(都)5-8	東京都	区部第 9	氏名	不動産鑑定士 神道 和弘
鑑定評価額		51,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	557,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	450,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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		荒川区南千住一丁目 5 0 番 2 9 外「南千住 1 - 3 1 - 8」				地積 (㎡)	92 ()	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, 300) 準防高度 (3種)			
	1:1.2	店舗兼住宅 W2		小売店舗が建ち並びアーケード内の商業地域		南西5.6m区道	水道、ガス、下水	三ノ輪 330m		(その他) 最低敷地 6 0 ㎡ (90, 300)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 15 m					標準的使用	低層店舗付住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 10.5 m、規模		95 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	5 . 6 m区道	交通施設	三ノ輪駅 北方330m		法令規制	近商 (90, 300) 準防高度 (3種) 最低敷地 6 0 ㎡		
	地域要因の将来予測		低層店舗等が建ち並びアーケード付商業地域で、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗付住宅地						(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 575,000 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 485,000 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の近隣商業地域又は商住混在地域。主たる需要者は、地縁的選好性を有する個人や法人事業者であるが、賃貸収益を目的とした個人投資家等も見られる。古くからのアーケード付商店街で、近年、繁華性はやや衰退傾向にあるが、容積率消化を目的とした収益物件等への建て替え等も見られ、需給は概ね安定的である。中心となる価格帯は規模、利用目的等により様々であるが、土地 4 千万円～ 6 千万円程度。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域はアーケード付商業地域で、自用目的の取引の外に、賃貸収益を目的とした取引も見られ、取引に当たっては市場性に加えて収益性も考慮して意思決定が行われているものと思料するが、収益価格は想定部分を多く含み、比準価格に比べ信頼性がやや劣る。したがって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、同一地点である地価公示代表標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) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 荒川5-3		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 553,000 円 / ㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	557,000			交通 0.0		交通 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	標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				画地 0.0		行政 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 551,000 円 / ㎡				価格変動要因の	[一般的要因]	区内の人口はほぼ横ばい、世帯数は微増。商業地の不動産の取引件数は供給が少ないため概ね横ばい、取引価格はやや上昇傾向で推移。						
	-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 荒川5-3						[地域要因]	令和 3 年 1 月 2 6 日、区内に最低敷地に関する規制が導入され、当該地域も指定を受けた。その他地域要因に大きな変化は見られない。					
	公示価格 553,000 円 / ㎡							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 +0.7 %										