

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おきあい事務所
荒川(都) - 1	東京都	区部第 9	氏名	不動産鑑定士 置鮎 謙治

鑑定評価額	1,400,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	842,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	660,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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		荒川区南千住八丁目 2 0 番 3 9 「南千住 8 - 4 - 7」				地積 (㎡)	1,658 ()	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		1 住居 (60,300) 防火			
	2 : 1	共同住宅 R C 4	中高層マンションが建ち 並ぶ区画整然とした地域		南20 m 区道	水道、 ガス、 下水	南千住940 m		(その他) 高度利用 市街地再開発事業 (50,350)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 90 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	中層共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 60 m、奥行 約 30 m、			規模	1,800 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない。		街 2 0 m区道		交通	南千住駅北東方940 m		法令	1 住居 (50,350) 防火		
		事項		路		施設			規制	高度利用 市街地再開発事業		
(3) 最有効使用の判定		標準的使用と同じ中層共同住宅地。					(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 863,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 821,000 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、荒川区および隣接区内のマンション建設が可能な住宅地域である。需要者はマンションデベロッパーや不動産業者などであり、区画整然とした住環境の良好なマンション地でもあることから比較的多くの需要が見込まれる。不動産需要は堅調に推移しており、供給に比して需要はより多くなっている。規模によって異なるものの、取引される不動産の中心価格帯は土地で 1 0 億円を超えるものと考えられる。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		整然とした大区画にマンションが建ち並ぶ成熟した住宅地域であるが、分譲マンションを建設し、販売するマンション業者による取引があると同時に、事業者等による自用目的の取引もある。つまり、開発に基づく収益性が重視されていると同時に市場性についても重視されている。以上より、本件においては開発法による価格と比準価格を関連付け、周辺の地価公示標準地との検討も踏まえ、単価と総額との関連にも配慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規 価と 格し をた	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	標 街路 0.0	地 街路 -7.0		
	標準地番号 荒川	- 6							準 交通 0.0	域 交通 +4.0		
	公示価格		[107.5]	100	100	[100.0]	846,000	化 環境 0.0	要 環境 +6.0			
	782,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[99.4]	100		補 画地 0.0	因 行政 -3.0			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 街路 0.0	地 街路 -7.0		
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]			準 交通 0.0	域 交通 +4.0		
			100	[]	[]	100		補 画地 0.0	要 環境 +6.0			
								正 行政 0.0	因 行政 -3.0			
								その他 0.0	その他 0.0			
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 付地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 750,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	区内の人口は微増、世帯数は増加している。不動産の取引価格は上昇、住宅地の取引件数は横ばい、賃料は上昇している。						
	- 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					〈 地 域 要 因 〉	整然とした大きな区画にマンションが建ち並ぶ成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。					
	代表標準地	標準地	- 標準地番号				〈 個別的 要 因 〉	個別的要因に変動はない。				
	公示価格											
	変動率	年間 +12.3 %	半年間 %									