

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日提出
荒川(都)5-1 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)5-1	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 神道 和弘
鑑定評価額	198,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,180,000 円/㎡

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 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	890,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7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		荒川区東日暮里三丁目1338番1外「東日暮里3-43-9」				地積 (㎡)	168	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) 防火高度 (最低7m)						
	不整形 1:1.5	店舗、事務所兼共同住宅 S R C 10	店舗、中高層マンション等が混在する商業地域		西19.3m都道	水道、ガス、下水	三河島 240m		(その他) 最低敷地 6 0 ㎡ (100, 500)						
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m				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 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 9 . 3 m都道	交通施設	三河島駅 南方240m	法令規制	商業 (100, 500) 防火高度 (最低7m) 最低敷地 6 0 ㎡						
	地域要因の将来予測	店舗、中高層マンション等が混在する商業地域で、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	中高層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	形状	0.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		1,210,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格		1,130,000 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で幹線道路沿いの商業地域。主たる需要者は店舗兼共同住宅等の建設を目的とする不動産開発業者、賃貸収益を目的とした個人・法人投資家等である。高容積率の商業地のため、供給が限定的であり、需要は強含みで推移している。中心となる価格帯は画地規模、利用目的等により様々であるが、標準的画地 (1 5 0 ㎡) 程度の土地で 1 . 8 億円前後と推察される。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は店舗、中高層マンション等が混在する商業地域で、需要者は不動産開発業者、収益目的の個人・法人投資家等が想定され、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重視し、収益価格を比較考量して、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	地域要因	街路	0.0		
	標準地番号								交通	0.0	交通	0.0			
(9) 指定からの検討	公示価格		[108.3]	100	100	[100.0]	1,180,000	標準化補正	環境	0.0	環境	0.0			
	1,090,000 円/㎡	100	[100.0]	[100.0]	100	行政			0.0	行政	0.0				
						その他			0.0	その他	0.0				
	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格										交通		交通		
(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							標準化補正	環境		環境				
	継続 新規								画地		画地				
	前年標準価格	1,030,000 円/㎡							行政		行政				
	-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								その他		その他				
	代表標準地 標準地														
標準地番号	荒川5-4														
公示価格	1,090,000 円/㎡														
変動率	年間 +14.6 %	半年間 +8.3 %													
	</														