

## 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)5-2 宅地-1

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)5-2	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 小林 利美
鑑定評価額	94,000,000 円		1㎡当たりの価格	752,000 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2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	550,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月13日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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		荒川区東尾久八丁目1914番11外「東尾久8-44-1」				地積 (㎡)	125 ( )	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, 400 ) 防火高度 (最低7m)				
	1:3	事務所兼共同住宅 S3	店舗、事務所、共同住宅等が混在する商業地域		南25m都道	水道、ガス、下水	宮ノ前 80m		(その他) 特別用途地区 ( 100, 400 )				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	中層事務所兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 18 m、規模 125 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 5 m都道	交通施設	宮ノ前駅 東方80m	法令規制	近商 ( 100, 400 ) 防火高度 (最低7m) 特別用途地区				
	地域要因の将来予測		都電通り沿いの近隣商業地域であり、周辺住民の利用が中心である。近隣地域に特段の変動要因はないが、付近商業地域との競合により、地価の上昇傾向は継続すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地					(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 780,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 593,000 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内及び隣接区内の商業地域であり、繁華性が中程度の地域に代替性が高いと判断した。需要者の中心は地元法人や地元不動産業者等であるが、立地及び画地規模等によっては都内外の不動産業者等も市場参加者となる。都電沿線の商業地域は地元住民による利用が中心であり、地元客以外の集客が可能なＪＲ線沿線等の商業地域と比較した収益性は低い。市場での中心となる価格帯は、㎡あたり 5 0 万円台から 9 0 万円台と把握した。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線道路沿いの商業地であり多様な市場参加者が想定される。市場の特性に適合した手法は、多数の取引事例との比較検討のプロセスを反映した取引事例比較法である。市場参加者は収益性の観点からの検討も行うため、収益還元法による収益価格も一定の説得力を有するが、市況等を鑑みると、取引事例比較法による比準価格の説得力が相対的に高い。よって比準価格を重視し収益価格を参酌して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.4		
	標準地番号 荒川5-9							交通 0.0	交通 -3.9				
(9) 指定からの検討	公示価格	[ 106.4 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 101.3 ]	[ 100.0 ] 100	751,000	標準化補正	環境 0.0	環境 +8.0				
	715,000 円/㎡							画地 0.0	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			対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.3
	荒川(都)5-1							交通 0.0		交通 +0.4			
前年指定基準地の価格	[ 114.6 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 157.5 ]	[ 100.0 ] 100	749,000	環境 0.0	環境 +49.0						
1,030,000 円/㎡						画地 0.0	行政 +6.7						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討												
	継続 新規												
	前年標準価格 660,000 円/㎡												
	-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												
(10) 対象基準地の検討	代表標準地 標準地												
	標準地番号												
	公示価格 円/㎡												
(10) 対象基準地の検討	変動率 年間	+13.9 %	半年間	%									