

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		荒川区西日暮里二丁目4 1 3 番 1 0 「西日暮里2 - 2 6 - 1 0」				地積 (㎡)	( 193 )	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 (80,700) 防火						
	1 : 2	事務所 S R C 9F 1B		事務所、店舗、マンション等が混在する商業地域		北東25 m 都道	水道、 ガス、 下水	日暮里260 m		(その他) 最低敷地 6 0 ㎡  (100,700)						
(2)近隣地域	範囲		東 30 m、西 20 m、南 20 m、北 45 m				標準的使用		中高層店舗事務所地							
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模		200 ㎡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		日暮里駅北方260 m		法令 規制	商業 (100,700) 防火 最低敷地 6 0 ㎡		
	地域要因の将来予測		中高層建物が建ち並び、すでに高度利用がなされており、変化の兆しは乏しい。													
(3)最も有効使用の判定		中高層店舗事務所地						(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		2,400,000 円 / ㎡											
	収益還元法		収益価格		1,970,000 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、区内及び隣接区の幹線道路沿いで、土地の高度利用が可能な商業地域の範囲と判定した。多様な用途が見込め、需要者は各種法人に加え、投資者、開発事業者等多岐にわたる属性が想定される。街路条件、交通接近条件、行政的条件に恵まれ、希少性から強い引き合いが予想される。中心価格帯は、規模により様々だが、土地値で3～5億円程度が主流と思われる。														
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		取引市場は、希少性から強い引き合いが予想される。一方、収益物件としても安定感がある。上振れしやすい取引に比べ、事務所の賃貸市場は改善が遅れているため、収益価格はやや低めに求められたものと思料される。よって、比準価格と収益価格を関連づけ、周辺地価公示標準地、並びに指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8)公規価 示準格 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	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +2.0 +20.0 0.0 0.0	
	標準地番号		荒川 5 - 1													
	公示価格			[107.5]	100	100	[100.0]									
	2,620,000 円 / ㎡			100	[100.0]	[120.0]	100	2,350,000								
(9)指か 定ら 基の 準換 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	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 0.0 -40.0 -13.0 0.0	
	荒川(都) 5 - 1															
	前年指定基準地の価格			[114.6]	100	100	[100.0]									
	1,030,000 円 / ㎡			100	[100.0]	[ 51.2]	100	2,310,000								
(10)対年ら 象標の 基準換 準価討 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 2,020,000 円 / ㎡				価 格 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	区内の人口は微増、世帯数は増加、商業地域の取引件数はほぼ横ばい、商業地の地価は上昇傾向が強まっている。									
	- 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)	特段の変動は見られない。								
	代表標準地		標準地					(個別的 要因)	特段の変化は見られない。							
	標準地番号		-													
	公示価格			円 / ㎡												
変動率		年間 +15.3 %	半年間 %													