

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社バリュークリエーション
荒川(都) 5 - 5	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 山下 寛樹

鑑定評価額	229,000,000 円	1㎡当たりの価格	965,000 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]	730,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 22 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		荒川区東尾久三丁目 8 0 5 番 4 「東尾久 3 - 2 5 - 5」				地積 (㎡)	237 ()	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			
	不整形 1.5 : 1	店舗兼共同住宅 R C 6	中高層の店舗兼マンショ ンが多い商業地域		西25 m 都道、 南側道	水道、 ガス、 下水	赤土小学校前220 m		(その他) 地区計画等 (100,500)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 20 m、西 45 m、南 40 m、北 30 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 12 m、奥行 約 18 m、		規模		210 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性		特記 特にない		街 2 5 m都道		交通	赤土小学校前駅北方220 m		法令 商業 (100,500) 防火 地区計画等		
	事項		路		施設				規制			
地域要因の将来予測		当該地域は、中高層店舗兼共同住宅地として熟成しており、特段の価格変動要因も認められないため、今後とも現状を維持しつつ推移していくものと予測される。										
(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	角地 形状		+5.0 -2.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 1,002,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格 767,000 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、荒川区及び周辺区の幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。主たる需要者の中心は当該地域内において自用目的の各種法人事業者の他、賃貸・分譲マンションの開発を目的とする不動産業者である。市場の需給動向は、需要が多いものの供給は少なく推移している。市場での中心となる価格帯は、取引総額の幅が大きい地域ではあるが、土地取引で 1 ～ 3 億円前後と把握される。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		事業目的の自用取引の他、収益物件の取引が散見される等、取引実態には多様性が見られる。基準地は商業地域に存するものの、店舗利用等の収益性が見込めるのは低層階が中心であり標準画地規模もやや小さく、商業収益性は低いと思われる。よって、現実の取引市場に基礎を置いた規範性の高い比準価格を重視し収益価格を比較考量し、指定基準地及び公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(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 街路 0.0	地 街路 -0.7		
	標準地番号 北 5 - 3								準 交通 0.0	域 交通 -2.8		
	公示価格 1,050,000 円 / ㎡		[108.4] 100	100 [102.9]	100 [117.8]	[102.9] 100	966,000	化 環境 0.0	要 環境 +22.0			
								補 画地 +2.9	因 行政 0.0			
								正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(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 -1.3		
	荒川(都) 5 - 1								準 交通 0.0	域 交通 +1.8		
									化 環境 0.0	要 環境 +25.0		
	前年指定基準地の価格		[114.3] 100	100 [100.0]	100 [125.6]	[102.9] 100	965,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0			
	1,030,000 円 / ㎡							正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 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 844,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 要 因 }	区内の人口は微増、世帯数は増加傾向にある。取引件数は、住宅地・商業地とも横ばい傾向にある。						
	- 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 }	赤土小学校前駅に近い幹線道路沿いの商業地域である。地域要因に特別な変動はない。					
	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 円 / ㎡											
	変動率	年間 +14.3 %	半年間 %									