

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国際航業株式会社
荒川(都)5-6	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 長沢 二郎
鑑定評価額	229,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,210,000 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 5日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	880,000 円/m
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15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		荒川区荒川一丁目4番7 「荒川1-49-1」				地積 (㎡)	189 ()	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, 600) 防火				
	台形 1:2.5	店舗、事務所兼共同 住宅 S R C 10		店舗、事務所、マン ション等が建ち並び 商業地域		北23m都道、 背面道	水道、 ガス、 下水	三河島 780m		(その他) 最低敷地60㎡ (100, 600)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 20 m、西 10 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用		中高層店舗事務所付共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 20 m、規模				180 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	23m都道	交通 施設	三河島駅 北東方780m		法令 規制	商業 最低敷地60㎡ (100, 600) 防火			
	地域要因の 将来予測		現状の中高層店舗兼共同住宅等が存する地域として推移していくものと予測される。											
(3)	最有効使用の判定		中高層店舗事務所付共同住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因		二方路 +2.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		1,250,000 円/㎡		(4)対象基準地 の個別的要 因		二方路 +2.0					
	収益還元法		収益価格		1,010,000 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	同一需給圏の範囲は荒川区及びその周辺区の比較的広幅員の道路に面した商業地域である。主たる需要者は賃貸を目的とした個人・法人投資家や不動産開発業者等である。同一需給圏内の高容積率を有する不動産については、需要が相当程度高い状態が続いているが、供給は非常に乏しいことから取引自体も多くない。このことから、対象となる基準地の価格は相当程度幅があり、当該規模の場合であれば、1億円から2億円程度で取引されるものと思料する。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は幹線道路に面する商業地域で、主たる需要者は賃貸を目的とした個人・法人投資家や不動産開発業者等である。これらの市場参加者は、賃貸による収益性を反映した収益価格を考慮するが、需要が高まっている場合には、市場性を反映した比準価格をより重視する傾向がある。したがって、比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、公示価格や指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示 価格 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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -2.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+0.4 +8.6 -15.0 0.0 0.0
	標準地番号 荒川5-5			$\frac{106.2}{100}$	$\frac{100}{98.0}$	$\frac{100}{92.7}$	100		1,200,000					
(9) 指定 基準 地 の 検 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	-0.9 +10.8 -3.0 -6.7 0.0
	荒川(都)5-1 前年指定基準地の価格			$\frac{114.6}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{99.4}$	100		1,210,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	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、賃料は横ばいであるが、取引価格は上昇傾向にある。								
	前年標準価格 1,050,000 円/㎡					地 域 要 因] 明治通り沿いの店舗や事務所付きの中高層共同住宅が建ち並び商業地域で、地域要因に変動を与えるような新たな建築や出店は無い。								
	-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					個別的 要 因] 個別的要因に特段の変化は見られない。								
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡													
	変動率	年間	+15.2 %	半年間										