

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	齊藤不動産鑑定所
荒川(都)5-8	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 齊藤 政治
鑑定評価額	63,800,000 円		1㎡当たりの価格	694,000 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]	530,000 円/m ²
(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		荒川区南千住一丁目5 0 番2 9 外「南千住1 - 3 1 - 8」				地積 (㎡)	92 ()	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, 300) 準防 高度(3種)					
	1:1.2	店舗兼住宅 W2	小売店舗が建ち並ぶ アーケード内の商業 地域		南西5.6m区道	水道、 ガス、 下水	三ノ輪 330m		(その他) 最低敷地6 0 ㎡ (90, 300)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 15 m				標準的使用	低層店舗住宅併用地							
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 10.5 m、規模		95 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	5 . 6 区道	交通 施設	三ノ輪駅 北方330m		法令 規制	近商 (90, 300) 準防 高度(3種) 最低敷地6 0 ㎡			
	地域要因の 将来予測	小売店舗が建ち並ぶアーケード内の商業地域であり、地域要因に特段の変化は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測される。												
(3)	最有効使用の判定		低層店舗住宅併用地				(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		705,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		683,000 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、荒川区及びその周辺区等における商業地域であり、特に代替性が高いのは、商店街等のアーケード内に立地する商業地域である。近隣地域は最寄り駅への接近性が良好なアーケード内に位置している。需要者の用途的ニーズは様々であり、自己使用目的の事業者や収益目的の法人等が需要者の中心である。近隣地域は比較的繁華なエリアに位置していることから、需給は安定している。市場での価格帯は土地で6 5 ~ 7 5 万円/㎡前後が中心と把握される。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は、小売店舗が建ち並ぶアーケード内の商業地域であり、主たる需要者は収益性を指標として市場参入することが想定される。また、取引事例比較法において採用した取引事例は、実際の不動産取引市場において売買が成立したものであり、比準価格の信頼度は高いと判断する。よって、本件では比準価格及び収益価格を相互に関連づけ、且つ単価と総額との関連等の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示 価格 とし た	代表標準地 標準地番号	標準地 荒川5-3	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 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 652,000 円/㎡		[106.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	694,000							
(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 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(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 継続 新規			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 区内人口は微増傾向、世帯数は増加傾向で推移。景気は緩やかに回復しており、地価水準は上昇傾向にある。									
	前年標準価格 627,000 円/㎡				[地 域 要因] 小売店舗が建ち並ぶアーケード内の商業地域であり、近隣地域及びその周辺地域における地域要因に特段の変動は見られない。									
	-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 代表標準地 標準地 標準地番号 荒川5-3 公示価格 652,000 円/㎡				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。									
	変動率 年間 +10.7 % 半年間 +6.4 %													