別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　6日提出
荒川(都)5-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本都市鑑定
荒川(都)5-1	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　神道　和弘

鑑定評価額	237,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,410,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　3日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	1,050,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 24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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	荒川区東日暮里三丁目１３３８番１外「東日暮里３－４３－９」				②地積 (㎡)	168 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 500) 防火 高度(最低7m)
	不整形 1:1.5	店舗、事務所兼共同住宅 ＳＲＣ10	店舗、中高層マンション等が混在する商業地域	西19.3m都道	水道、ガス、下水	三河島 240m		(その他) 最低敷地６０㎡ (100, 500)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　40　m、南　50　m、北　50　m	②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　10 m、奥行 約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：１９．３m都道　交通施設：三河島駅 南方240m　法令規制：商業 (100, 500) 防火 高度(最低7m) 最低敷地６０㎡		
	⑤地域要因の将来予測	店舗、中高層マンション等が混在する商業地域で、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。		

(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	形状　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,440,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,360,000 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隣接区内で幹線道路沿いの商業地域。主たる需要者は店舗兼共同住宅等の建設を目的とする不動産開発業者、賃貸収益を目的とした個人・法人投資家等である。金利の先高感はあるものの、高容積率の商業地で供給が限定的であるため、需要は強含みで推移している。中心となる価格帯は画地規模、利用目的等により様々であるが、標準的画地（１５０㎡）程度の土地で２～２．５億円前後と推察される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は店舗、中高層マンション等が混在する商業地域で、需要者は不動産開発業者、収益目的の個人・法人投資家等が想定され、取引に当たっては市場性に加えて収益性も考慮して意思決定が行われているものと思料するが、収益価格は想定部分を多く含み、比準価格に比べ信頼性がやや劣る。したがって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 荒川5-4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 1,290,000 円/㎡	[109.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [/]	[100.0] / 100	1,410,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,180,000 円/㎡
	①-2 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5-4 公示価格 1,290,000 円/㎡
	②変動率 年間 +19.5 % 半年間 +9.3 %

③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。商業地の不動産の取引件数は供給面での制約を受けほぼ横ばいだが、取引価格は上昇傾向で推移。
[地域要因]	店舗、中高層マンション等が混在する商業地域で、地域要因に特段の変化は見られない。
[個別的要因]	個別的要因に変動はない。