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　3日提出
荒川(都)5-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三和不動産鑑定事務所
荒川(都)5-2	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　小林　利美

鑑定評価額	107,000,000 円	１㎡当たりの価格	857,000 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　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	630,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 12日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	荒川区東尾久八丁目１９１４番１１外「東尾久８－４４－１」				②地積(㎡)	125 ( )	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		近商 (80, 400) 防火 高度(最低7m) (その他) 特別用途地区 (100, 400)
1:3	事務所兼共同住宅 S3	店舗、事務所、共同住宅等が混在する商業地域	南25m都道	水道、ガス、下水	宮ノ前 80m		

(2)近隣地域

①範囲	東　50　m、西　30　m、南　50　m、北　30　m	②標準的使用	中層事務所兼住宅併用地
③標準的画地の形状等	間口 約　7 m、奥行 約　18 m、規模　125 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２５m都道	交通施設	宮ノ前駅 東方80m	法令規制	近商 (100, 400) 防火 高度(最低7m) 特別用途地区
⑤地域要因の将来予測	都電通り沿いの近隣商業地域であり、周辺住民の利用が中心である。近隣地域に特段の変動要因は認められないが、付近商業地域との競合により、地価の上昇傾向は継続すると予測する。							

(3) 最有効使用の判定	中層事務所兼住宅併用地		(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 890,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 680,000 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を中心とする商業地域であり、特に荒川区北部の地域と判定した。需要者の中心は、地元法人や地元不動産業者等であり、画地規模等によっては都内外の法人も市場参加者となりうる。都電荒川線沿線に広がる荒川区北部の商業地域は地元住民による利用が中心であり、ＪＲ線沿線等に広がる荒川区南部の商業地域とは収益性において差が認められる。市場での中心となる価格帯は、㎡あたり６０万円～１００万円前後と把握した。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線道路沿いの商業地には多様な市場参加者が想定される。市場参加者は取引事例との比較検討を行うため、市場の特性に適合した手法は、取引事例比較法であり説得力を有する。また、収益性の観点からの検討も行うため、収益還元法も説得力を有する。幹線道路沿いの土地の希少性等から、相対的には比準価格の説得力が高いと思料されるので、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地等からの検討を踏まえ、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5-9	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			地域要因	
公示価格 816,000 円/㎡	[109.8]/100	100/[100.0]	100/[105.0]	[100.0]/100	853,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路 -2.4
							交通	0.0		交通 -3.9
							環境	0.0		環境 +12.0
							画地	0.0		行政 0.0
							行政	0.0		その他 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 荒川(都)5-1	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			地域要因	
前年指定基準地の価格 1,180,000 円/㎡	[119.5]/100	100/[100.0]	100/[164.9]	[100.0]/100	855,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路 -1.3
							交通	0.0		交通 +0.4
							環境	0.0		環境 +56.0
							画地	0.0		行政 +6.7
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(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　752,000 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
公示価格　円/㎡
②変動率　年間　+14.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 取引価格は上昇している。取引利回りは低下している。政策金利の上昇が不動産価格に与える影響を注視すべきである。

[地域要因] 商業地域における土地の供給は少なく、需要が強い状態が継続している。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。