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)　５－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おきあい事務所
荒川(都)　５－３	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　置鮎　謙治

鑑定評価額	158,000,000 円	１㎡当たりの価格	765,000 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] 570,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍
					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	荒川区町屋三丁目１２３３番５「町屋３－２９－１２」			②地積(㎡)	206 ( )	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) 地区計画等(100,400)
	1：2.5	店舗兼共同住宅 ＲＣ６	店舗、事務所、共同住宅が混在する近隣商業地域	北11 m 区道	水道、ガス、下水	町屋800 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　25m、西　10m、南　20m、北　35m			②標準的使用	中層店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　22 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	１１m区道	交通施設	町屋駅北方800 m	法令規制 近商(100,400) 防火 高度(最低7m) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	１階に店舗や事務所が入る共同住宅が建ち並ぶ地域である。交通利便性に劣り、商業繁華性は低下している地域であるため、今後は共同住宅地としての純化が進むものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ中層店舗付共同住宅地。	(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	784,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	657,000 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、荒川区全域および北区南東部の地域で、近隣居住者対象の商店街および準幹線道路沿いの地域であると考えられる。荒川区およびその周辺区の商店主や事業者のほか、マンション業者や投資家が需要者の中心を占めると考えられ、取引される不動産は共同住宅用地など多少規模の大きい土地もみられる。不動産需要は堅調に推移しており増加傾向であるが、供給は少ない。中心となる価格帯は土地で１億６，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	準幹線道路沿いに店舗付の共同住宅、事務所、店舗等が建ち並ぶ中に戸建住宅もみられる近隣商業地域である。それぞれの不動産においては収益物件も多く、収益性も重視されるが、従来からある建物を中心に経営者自らが不動産を所有しているケースも多いと考えられ、自用目的の取引も多い。よって、本件においては比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、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)公規価示準格価と格しをた	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		
	公示価格 816,000 円／㎡	[107.1]/100	100/[100.0]	100/[114.3]	[100.0]/100	765,000	標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 +1.0
								交通 0.0	交通 +1.0
								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)指定基準地の検討	①指定基準地番号 荒川(都)　５－８	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		
	前年指定基準地の価格 694,000 円／㎡	[115.0]/100	100/[100.0]	100/[104.2]	[100.0]/100	766,000	標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 -4.0
								交通 0.0	交通 +4.0
								環境 0.0	環境 +11.0
								画地 0.0	行政 -6.0
								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の検討			
①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 673,000 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／㎡		③価格形成要因の変動状況	
②変動率	年間 +13.7 %	半年間 %	

一般的要因	区内の人口は微増、世帯数は増加している。不動産の取引価格は上昇、商業地の取引件数は横ばい、オフィスの賃料は上昇している。
地域要因	都市計画道路の事業中であるが、現在のところ需要に大きな変化はみられない。
個別的要因	個別的要因に変動はない。