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)　５－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	長岡不動産鑑定事務所
荒川(都)　５－４	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　長岡　正明

鑑定評価額	538,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,790,000 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　４日	(６)路線価	[令和　8年1月]	2,060,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 24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	荒川区西日暮里二丁目４１３番１０「西日暮里２－２６－１０」			②地積(㎡)	193 (　　)	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 (80,700) 防火
	1：2	事務所 ＳＲＣ 9F 1B	事務所、店舗、マンション等が混在する商業地域	北東25 ｍ 都道	水道、ガス、下水	日暮里260 ｍ	（その他）最低敷地６０㎡ (100,700)

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　20ｍ、北　45ｍ			②標準的使用	中高層店舗事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 ｍ、奥行　約　20 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	２５m都道	交通施設	日暮里駅北方260 ｍ	法令規制 商業 (100,700) 防火 最低敷地６０㎡
	⑤地域要因の将来予測	中高層建物が建ち並び、すでに高度利用がなされており、変化の兆しは乏しい。						

(3)最有効使用の判定	中高層店舗事務所地		(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　2,900,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　2,420,000 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、区内及び隣接区の幹線道路沿いで、土地の高度利用が可能な商業地域の範囲と判定した。多様な用途が見込め、需要者は各種法人に加え、投資者、開発事業者等多岐にわたる属性が想定される。街路条件、交通接近条件、行政的条件に恵まれ、希少性から強い引き合いが予想される。中心価格帯は、規模により様々だが、土地値で３～６億円程度が主流と思われる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引市場は、希少性から強い引き合いが予想される。一方、収益物件としても安定感がある。上振れしやすい取引価格に比べ、事務所賃料の上昇は遅行的であるため、収益価格はやや低めに求められたものと思料される。よって、比準価格と収益価格を関連づけ、周辺地価公示標準地、並びに指定基準地との均衡に留意の上、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　５－１	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対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標　街路 0.0	地　街路 -2.0	
	公示価格 3,110,000 円／㎡	[109.0]/100	100/[100.0]	100/[121.0]	[100.0]/100	2,800,000		準　交通 0.0	域　交通 +2.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +21.0	
								補　画地 0.0	因　行政 0.0	
								正　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)　５－１	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	標　街路 0.0	地　街路 -2.0	
	前年指定基準地の価格 1,180,000 円／㎡	[119.5]/100	100/[100.0]	100/[50.3]	[100.0]/100	2,800,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -41.0	
								補　画地 0.0	因　行政 -13.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 2,330,000 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	一般的要因：区内の人口は微増、世帯数は増加、商業地域の取引件数はほぼ横ばい、商業地の地価は上昇傾向が強まっている。
	②変動率　年間 +19.7 %　半年間 %		地域要因：特段の変動は見られない。
			個別的要因：特段の変化は見られない。