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　２日提出
荒川(都)　５－５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社バリュークリエイション
荒川(都)　５－５	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　山下　寛樹

鑑定評価額	268,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,130,000 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]	860,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22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	荒川区東尾久三丁目８０５番４「東尾久３－２５－５」				②地積（㎡）	237 ( )	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 （その他） 地区計画等 (100,500)
	不整形 1.5：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ ６	中高層の店舗兼マンションが多い商業地域	西25 m 都道、南側道	水道、ガス、下水	赤土小学校前220 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　45ｍ、南　40ｍ、北　30ｍ			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　12 m、奥行　約　18 m、規模　210 ㎡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	赤土小学校前駅北方220 m	法令規制	商業 (100,500) 防火 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中高層店舗兼共同住宅地として熟成しており、特段の価格変動要因も認められないため、今後とも現状を維持しつつ推移していくものと予測される。						

(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	角地 +5.0 形状 -2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,170,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	915,000 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、荒川区及び周辺区の幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。主たる需要者の中心は当該地域内において自用目的の各種法人事業者の他、賃貸・分譲マンションの開発を目的とする不動産業者である。市場の需給動向は、需要が多いものの供給は少なく推移している。市場での中心となる価格帯は、取引総額の幅が大きい地域ではあるが、土地取引で２～３億円前後と把握される。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	事業目的の自用取引の他、収益物件の取引が散見される等、取引実態には多様性が見られる。基準地は商業地域に存するものの、店舗利用等の収益性が見込めるのは低層階が中心であり標準画地規模もやや小さく、商業収益性は低いと思料する。よって、現実の取引市場に基礎を置いた規範性の高い比準価格を重視し収益価格を比較考量し、指定基準地及び公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。				

(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 北　５－３	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 1,250,000 円／㎡	[109.5]／100	100／[102.9]	100／[120.6]	[102.9]／100	1,130,000		標準 街路	0.0	地域 街路	-0.7
								準 交通	0.0	域 交通	-2.8
								化 環境	0.0	要 環境	+25.0
								補正 画地	+2.9	因 行政	0.0
								正 行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(9)指か定ら基の準検地討	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	標準化補正		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／[128.6]	[102.9]／100	1,130,000		標準 街路	0.0	地域 街路	-1.3
								準 交通	0.0	域 交通	+1.8
								化 環境	0.0	要 環境	+28.0
								補正 画地	0.0	因 行政	0.0
								正 行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 965,000 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 +17.1 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	区内の人口は微増、世帯数は増加傾向にある。取引件数は、住宅地は増加、商業地は横ばい傾向にある。
			地域要因	赤土小学校前駅に近い幹線道路沿いの商業地域である。地域要因に特別な変動はない。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。