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)　５－６　　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)　５－６	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　長岡　正明

鑑定評価額	270,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,430,000 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]	1,040,000 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
(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	荒川区荒川一丁目４９番７ 「荒川１－４９－１」			②地積(㎡)	189 (　　)	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 (80,600) 防火 (その他) 最低敷地６０㎡ (100,600)
	台形 1：2.5	店舗、事務所兼共同住宅 ＳＲＣ 10	店舗、事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域	北23 m 都道、 背面道	水道、 ガス、 下水	三河島780 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　10ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中高層店舗事務所兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　20 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：２３m都道　／　交通施設：三河島駅北東方780 m　／　法令規制：商業(100,600)防火最低敷地６０㎡		
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中高層建物が建ち並び、既に土地の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	中高層店舗事務所兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用			
	取引事例比較法	比準価格	1,480,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,390,000 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、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１～３億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。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　５－５	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 1,190,000 円／㎡	[109.0]／100	100／[98.0]	100／[94.5]	[102.0]／100	1,430,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 -2.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 -10.0 行政 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		
	前年指定基準地の価格 1,180,000 円／㎡	[119.5]／100	100／[100.0]	100／[100.5]	[102.0]／100	1,430,000	標準化補正	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	地域要因	街路 -1.0 交通 +6.0 環境 +3.0 行政 -7.0 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　1,210,000 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 +18.2 %　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、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。
			(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。