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)　５－７　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	須藤総合鑑定所
荒川(都)　５－７	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　須藤　雅章

鑑定評価額	346,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,320,000 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]	1,010,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27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	荒川区南千住五丁目１８番７ 「南千住５－３７－３」			②地積（㎡）	262 (　　)	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) 一部準工業地域 (100,493)
	台形 1：1.5	店舗兼共同住宅 ＲＣ 12	店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	東20 m 都道	水道、ガス、下水	南千住150 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　15ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ	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　13 m、奥行　約　20 m、規模　260 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：２０m都道　／　交通施設：南千住駅西方150 m　／　法令規制：商業(100,493)防火一部準工業地域		
	⑤地域要因の将来予測	駅に近い幹線道路沿いの商業地域で、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状と同様に推移していくものと思料する。		

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,380,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,260,000 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、荒川区を主として周辺区に存する鉄道駅に近い高容積率の商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を有する不動産業者・事業者のほか、収益を目的とした投資家等があげられる。幹線沿いの商業地に対する需要は旺盛で、容積率を消化した建築物の高層化が進展している。需要の中心は、土地の規模により異なり、一概には決し難いが、取引総額で２億円～５億円程度と考えられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺においては、低層階は自用又は賃貸用の店舗、高層階は自用又は賃貸用の住居等が多いが、価格形成においては、同一需給圏内の類似地域等に存する物件の取引価格を重視しながら、収益性も考慮された上で取引が行われているほか、規模が纏まれば分譲マンション用地としての需要も考えられる。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、更に指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。

(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 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	標準化補正		地域要因の比較	
	公示価格 1,190,000 円／㎡	[108.5]／100	100／[98.0]	100／[99.7]	[100.0]／100	1,320,000		標準	街路 0.0	地域	街路 +1.0
								準化	交通 0.0	域要	交通 -3.0
								補正	環境 0.0	因の	環境 -4.0
									画地 0.0	比較	行政 +6.0
									行政 -2.0		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		地域要因の比較	
	前年指定基準地の価格 1,180,000 円／㎡	[119.5]／100	100／[100.0]	100／[106.9]	[100.0]／100	1,320,000		標準	街路 0.0	地域	街路 0.0
								準化	交通 0.0	域要	交通 -1.0
								補正	環境 0.0	因の	環境 +8.0
									画地 0.0	比較	行政 0.0
									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　1,120,000 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 +17.9 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	荒川区は前年比で人口は微増、世帯数は増加。商業地の取引件数は前年と同程度だが、地価は上昇。賃料は上昇で推移。
			(地域要因)	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、建築物の高層化が進展している。
			(個別的要因)	個別的要因には特段の変動はない。