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)5-8　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	齊藤不動産鑑定所
荒川(都)5-8	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　齊藤　政治

鑑定評価額	73,400,000 円	１㎡当たりの価格	798,000 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]	600,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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	荒川区南千住一丁目５０番２９外「南千住１－３１－８」				②地積 (㎡)	92 ( )	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, 300) 準防 高度(3種)
1:1.2	店舗兼住宅 W2	小売店舗が建ち並ぶアーケード内の商業地域	南西5.6m区道	水道、ガス、下水	三ノ輪 330m		(その他) 最低敷地６０㎡ (90, 300)

(2)近隣地域

①範囲	東　50　m、西　50　m、南　20　m、北　15　m	②標準的使用	低層店舗住宅併用地
③標準的画地の形状等	間口 約　9 m、奥行 約　10.5 m、規模　95 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５．６m区道	交通施設	三ノ輪駅 北方330m	法令規制	近商 (90, 300) 準防 高度(3種) 最低敷地６０㎡
⑤地域要因の将来予測	小売店舗が建ち並ぶアーケード内の商業地域であり、地域要因に特段の変化は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測される。							

(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地			(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	812,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	783,000 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、荒川区及びその周辺区等における商業地域であり、特に代替性が高いのは、商店街等のアーケード内に立地する商業地域である。近隣地域は最寄り駅への接近性が良好なアーケード内に位置している。需要者の用途的ニーズは様々であり、自己使用目的の事業者や収益目的の法人等が需要者の中心である。近隣地域は比較的繁華なエリアに位置していることから、需給は安定している。市場での価格帯は土地で７５～９０万円／㎡前後が中心と把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、小売店舗が建ち並ぶアーケード内の商業地域であり、主たる需要者は収益性を指標として市場参入することが想定される。また、取引事例比較法において採用した取引事例は、実際の不動産取引市場において売買が成立したものであり、比準価格の信頼度は高いと判断する。よって、本件では比準価格及び収益価格を相互に関連づけ、且つ単価と総額との関連等の検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

①■代表標準地 □標準地 標準地番号 荒川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 739,000 円/㎡	[108.0]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	[100.0]/100	798,000		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指定基準地からの検討

①指定基準地番号	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 円/㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　694,000 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　荒川5-3
公示価格　739,000 円/㎡
②変動率　年間　+15.0 %　半年間　+8.0 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 区内人口は微増、世帯数は増加傾向。景気は緩やかに回復しており、地価水準は上昇しているが、中東情勢に注視する必要がある。

[地域要因] 小売店舗が建ち並ぶアーケード内の商業地域であり、近隣地域及びその周辺地域における地域要因に特段の変動は見られない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。