

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出  
荒川(都)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ジェイリック
荒川(都)-2	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 倉持 善栄
鑑定評価額	136,000,000 円		1㎡当たりの価格	994,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	740,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		荒川区西日暮里四丁目1040番25内 「西日暮里4-11-1」				地積 (㎡)	137 ( )	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1住居 ( 60, 300 ) 準防 高度(3種)			
	1:1.2	共同住宅 S4		共同住宅のほか、一 般住宅も見られる住 宅地域		北東7.1m区道、 南東側道		水道、 ガス、 下水	西日暮里 430m	(その他) 最低敷地60㎡ ( 80, 284 )			
(2)	範囲	東 50 m、西 10 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	小規模共同住宅地						
近隣 地域	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 13 m、規模		140 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 7.1m区道	交通 施設	西日暮里駅 北西方430m		法令 規制	1住居 ( 70, 284 ) 準防 高度(3種) 最低敷地60㎡		
	地域要因の 将来予測	共同住宅のほか、一般住宅も見られる住宅地域で、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。											
(3)	最も有効使用の判定		小規模共同住宅地					(4)対象基準地 の個別的 要因	方位 角地	+1.0 +3.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			1,030,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			773,000 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JR山手線・京浜東北線沿線、荒川区及びその周辺区内の比較的閑静な住宅地域である。市場参加者の属性は、賃貸収益を目的とした投資用不動産の場合は個人投資家、不動産業者等、自己使用不動産の場合は地縁の選好性を有する個人等である。複数路線が利用でき、都心への交通接近性に優れるため、需要は堅調である。需要の中心は小規模建売住宅で7,000万円～8,000万円程度。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺地域は共同住宅のほか一般住宅も見られる住宅地域である。当該地域では、収益目的の個人投資家・不動産業者等が想定され、取引に当たっては市場性と収益性の両面が考慮される。よって、本件においては比準価格を標準として収益価格を関連付け、さらに周辺の地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示規 格	標準 価格 とし た	代表標準地	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 0.0	地 域 要 因	街路 -1.0
		標準地番号 荒川-12								交通 0.0	交通 -1.0		
(9) 指定 基準 地	から の 検 討	公示価格		[ 104.1 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 67.6 ]	[ 104.0 ] 100	989,000	内 訳	環境 0.0	環境 -33.0		
		630,000 円/㎡								画地 +2.0	行政 +3.0		
										行政 0.0	その他 0.0		
										その他 0.0			
(10) 対 象 基 準 地 の 前	年 標 準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一 般 的 要 因	緩和的な金融政策は継続しており、不動産取引価格は上昇傾向にある。区内の人口は微増、世帯数は増加している。						
		継続 新規					[ 地 域 要 因 ]	令和3年区内に最低敷地規制が導入された。戸建住宅を中心とした良好な住環境の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。					
		前年標準価格 908,000 円/㎡											
		-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				100 [ 102.0 ]	100 [ 65.6 ]	[ 104.0 ] 100	996,000	内 訳	標準 化補 正	街路 0.0	地 域 要 因	街路 +1.0	
公示価格 円/㎡									交通 0.0	交通 -1.0			
								環境 0.0	環境 -35.0				
								画地 +2.0	行政 +1.0				
								行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
変動率		年間 +9.5 %	半年間 %										