

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)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三和不動産鑑定事務所
荒川(都)-3	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 小林 利美
鑑定評価額	65,400,000 円		1㎡当たりの価格	641,000 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2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	490,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月13日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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		荒川区荒川二丁目2 1 番 3 5 外 「荒川 2 - 2 1 - 2 」				地積 (㎡)	102 ()	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		準工 (80, 300) 準防 高度(3種)	
	1:3	営業所兼住宅 S3		小工場、営業所兼住宅、 一般住宅が混在する地域		西8.1m区道	水道、 ガス、 下水	町屋 530m		(その他) 地区計画等 (90, 300)	
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用		中低層事務所付住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 18 m、規模				100 ㎡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、 8 . 1 m区道		交通 施設	町屋駅 南東方530m	法令 規制	準工 (90, 300) 準防 高度(3種) 地区計画等
	地域要因の 将来予測		小工場、営業所兼住宅、共同住宅等が混在する地域である。都心への接近性等に優れているため、住宅用途の需要が中心となり、地価は上昇傾向が予測される。								
(3) 最有効使用の判定	中低層事務所付住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 <			