

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出  
荒川(都)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラス総合鑑定
荒川(都)-4	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 安田 明芳
鑑定評価額	72,900,000 円		1㎡当たりの価格	722,000 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	540,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月18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		荒川区東日暮里二丁目1836番2 「東日暮里2-16-4」				地積 (㎡)	101 ( )	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 ( 60, 300 ) 準防  (その他) 最低敷地 6 0 ㎡ ( 70, 300 )
	1:2	住宅 W3		一般住宅、共同住宅、 事務所等が混在する 地域		南8.1m区道	水道、 ガス、 下水	三ノ輪 490m		
(2)	範囲	東 10 m、西 35 m、南 30 m、北 10 m				標準的使用	中低層住宅地			
近隣 地域	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12.5 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 8.1m区道	交通 施設	三ノ輪駅 西方490m	法令 規制	準工 最低敷地 6 0 ㎡ ( 70, 300 ) 準防
	地域要因の 将来予測		成熟した住宅地域であり、特別な変動要因もなく、概ね現状を維持して行くものと思料される。							
(3)	最有効使用の判定		中低層住宅地				(4) 対象基準地 の個別的要 因	方位		+5.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		740,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		515,000 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、荒川区内の混在地域及び住宅地域となる。主な市場参加者は荒川区内の居住者が中心であるが、一部、他区からの流入も見られる。不動産市場は住宅用不動産を中心に需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、地積100㎡程度で総額6,000万円から9,000万円が中心となる。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域及びその周辺地域は、中規模の個人住宅を中心とした住宅地である。一部アパート等の貸家も見られるが、賃貸需要は、ほぼ標準的である。主な市場参加者は住宅地の取得を前提とした個人となり、市場での取引動向に着目して行動するものと思われる。よって、取引動向を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地及び周辺標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示 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 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 -2.6 交通 +0.2 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 荒川-14  公示価格 637,000 円/㎡		[ 104.3 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 97.6 ]	[ 105.0 ] 100	715,000			
(9) 指定 からの 基準 地 検 討	指定基準地番号		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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 0.0 交通 -0.4 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	荒川(都)-3  前年指定基準地の価格 589,000 円/㎡		[ 108.8 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 91.6 ]	[ 105.0 ] 100	720,000			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 651,000 円/㎡			価 格 変 動 状 況 要 因 の	[ 一般的要因 ] 区内の人口は微増、世帯数は増加傾向にある。取引件数は横ばいながら、地価は上昇傾向にある。					
	-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/㎡				[ 地域要因 ] 成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。					
	変動率 年間 +10.9 % 半年間 %				[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。					