

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	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 齊藤 政治
鑑定評価額	40,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	528,000 円/m <sup>2</sup>	

## 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]	400,000 円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		荒川区南千住六丁目2番3 「南千住6-21-1」				地積 (㎡)	76 ( )	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)				
	1.5:1	作業所兼住宅 W2		小規模の作業所、店 舗、住宅が混在する 地域		西6m区道	水道、 ガス、 下水	荒川区役所前 350m		(その他) 最低敷地60㎡ ( 90, 300 )				
(2) 近隣 地域	範囲		東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 8 m、規模		80㎡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 6m区道	交通 施設	荒川区役所前駅 北東方350m		法令 規制	準工 ( 90, 300 ) 準防 高度(3種) 最低敷地60㎡			
	地域要因の 将来予測		小規模の作業所、店舗、住宅が混在する地域であり、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	低層住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 +2.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 531,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 459,000 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住宅地域であり、特に代替性が高いのは荒川区中央部から南東部にかけたの住宅地域である。売買市場における需要者は、標準画地規模の土地であれば同一需給圏内等に居住する第一次取得者が多数を占める。都心部へのアクセスも良好で総額の観点からは需要が旺盛な地域であることから、需給は比較的安定している。土地のみで50～55万円/㎡程度の取引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、小規模の作業所、店舗、住宅が混在する地域であるが、不動産売買市場においては、収益性よりも居住の快適性を重視した自己使用目的の取引が多数を占める。取引事例比較法で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、市場の実勢を的確に反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、且つ指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +2.0 +10.0 -2.0 0.0
	公示価格  543,000 円/㎡		[ 104.6 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 107.8 ]	100 [ 102.0 ]	527,000							
(9) 指定 基準 地 の 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 0.0 +19.0 0.0 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 [ 121.4 ]	100 [ 102.0 ]	528,000							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[ 一般的 要因 ] 区内人口は微増傾向、世帯数は増加傾向で推移。景気は緩やかに回復しており、地価水準は上昇傾向にある。									
	前年標準価格 484,000 円/㎡				[ 地 域 要因 ] 小規模の作業所、店舗、住宅が混在する地域であり、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。									
	-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/㎡				[ 個別的 要因 ] 個別的要因に変動はない。									
	変動率 年間 +9.1 % 半年間 %													