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　３日提出
荒川(都)　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おきあい事務所
荒川(都)　－１	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　置鮎　謙治

鑑定評価額	1,610,000,000 円	１㎡当たりの価格	973,000 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]	770,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	荒川区南千住八丁目２０番３９ 「南千住８－４－７」				②地積（㎡）	1,658 (　　)	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		１住居 (60,300) 防火 （その他） 高度利用 市街地再開発事業 (50,350)
	2：1	共同住宅 ＲＣ ４	中高層マンションが建ち並ぶ区画整然とした地域	南20 m 区道	水道、ガス、下水	南千住940 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　90ｍ、南　70ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中高層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　60 m、奥行　約　30 m、規模　1,800 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない。	街路：２０m区道	交通施設：南千住駅北東方940 m　法令規制：１住居(50,350)防火 高度利用 市街地再開発事業
	⑤地域要因の将来予測	市街地再開発事業により整備された地域であり、整然とした大きな区画にマンションが建ち並ぶ成熟した住宅地域である。特段の変動要因はなく、当面は現状維持で推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ中高層共同住宅地。	(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	997,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	949,000 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、荒川区および隣接区内のマンション建設が可能な住宅地域である。需要者はマンションデベロッパーや不動産業者などであり、区画整然とした住環境の良好なマンション地でもあることから比較的多くの需要が見込まれる。不動産需要は堅調に推移しており、供給に比して需要はより多くなっている。規模によって異なるものの、取引される不動産の中心価格帯は土地で１０億円を超えるものと考えられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	整然とした大区画にマンションが建ち並ぶ成熟した住宅地域であるが、分譲マンションを建設し、販売するマンション業者による取引があると同時に、事業者等による自用目的の取引もある。つまり、開発に基づく収益性が重視されていると同時に市場性についても重視されている。以上より、本件においては開発法による価格と比準価格を関連付け、周辺の地価公示標準地との検討も踏まえ、単価と総額との関連にも配慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 荒川　－　6	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	地域要因の比較
	公示価格 924,000 円／㎡	[109.1]／100	100／[100.0]	100／[103.2]	[100.0]／100	977,000	標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -7.0 域 交通 +4.0 要 環境 +10.0 因 行政 -3.0 その他 0.0	

(9)指か定ら基の準検地討	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	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100		標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　842,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間 +15.6 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	区内の人口は微増、世帯数は増加している。不動産の取引価格は上昇、住宅地の取引件数は増加、マンションの賃料は上昇している。
			（地域要因）	整然とした大きな区画にマンションが建ち並ぶ成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。