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　６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	株式会社青山不動産鑑定所
荒川(都)　－ 2	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　青山　弘平

鑑定評価額	153,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,120,000 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 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	830,000 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	荒川区西日暮里四丁目１０４０番２５内 「西日暮里４－１１－１」			②地積（㎡）	137 (　　)	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) 準防 高度(3種) （その他） 最低敷地６０㎡ (80,284)
	1：1.2	共同住宅 Ｓ 4	共同住宅のほか、一般住宅も見られる住宅地域	北東7.1 m 区道、 南東側道	水道、 ガス、 下水	西日暮里430 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　10ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	小規模共同住宅地
	③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		
	④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430 m 法令規制：１住居 (80,284) 準防 高度(3種) 最低敷地６０㎡		
	⑤地域要因の将来予測	特段地域を変化させる要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	小規模共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0 角地　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,160,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　899,000　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を中心に隣接する北区を含むＪＲ山手線・京浜東北線沿線の各駅から徒歩圏内の住宅地域の存する圏域。主たる需要者は荒川区居住者のみならず同一需給圏外からの転入もみられ、賃料収受を企図する不動産業者、個人投資家等も想定される。中心価格としては土地建物で６０００万円から９０００万円台である。市況は、依然堅調であり、価格の上昇が継続している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は共同住宅も多く見られ、収益性及び投資採算性に着目しての取引も想定されるが、これら収益性等を考慮したうえで成約に至った実際の取引価格から試算した比準価格は、本件においても規範性は高く、需要者の行動原理にも合致し、より説得力が高いと判断する。以上より、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地及び周辺の公示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　－ 12	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 -1.0 環境 -34.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 707,000 円／㎡	[106.2]／100	100／[102.0]	100／[68.0]	[104.0]／100	1,130,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 荒川(都)　－ 3	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 -1.0 環境 -35.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 641,000 円／㎡	[112.0]／100	100／[102.0]	100／[65.6]	[104.0]／100	1,120,000			

(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　994,000 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 +12.7 %　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、世帯数は増加傾向で推移。取引件数は増加傾向で推移している。 地域要因：特段大きな変動は認められないが、新規の住宅地の供給は敷地の細分化が進んでいる。 個別的要因：個別的要因に変動はない。