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)-3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ジェイリック
荒川(都)-3	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　倉持　善栄

鑑定評価額	73,200,000 円	１㎡当たりの価格	718,000 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　1日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	540,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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

①所在及び地番並びに「住居表示」等	荒川区荒川二丁目２１番３５外「荒川２－２１－２」				②地積 102 (㎡) ( )	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	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

①範囲	東　30　m、西　50　m、南　50　m、北　50　m	②標準的使用	中低層事務所兼住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　6.0 m、奥行 約　18.0 m、規模　100 ㎡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 ８．１m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
⑤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。大きな変動をもたらす地域要因は見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測する。							

(3) 最有効使用の判定	中低層事務所兼住宅地			(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	756,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	692,000 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、荒川区内の住宅地域と判定した。市場参加者は地縁者が中心であるが、交通利便性に着目した都内他地域からの転入層も認められる。交通利便性等が優れる地域の戸建住宅需要は継続して大きい。市場での中心となる価格帯は、規模、立地等によって異なるが、新築建売住宅で総額６０００万円～８０００万円程度と見られる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した実証的な規範性の高い価格である。収益価格は事務所兼共同住宅として賃貸する場合の収益性を反映している。当該地域では、共同住宅等の収益物件も見受けられるが、主として自用目的での取引が中心で居住快適性や利便性、資産価値等を重視した取引が多い。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を関連付けて、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公示価格を規準とした価格

①■代表標準地 □標準地 標準地番号 荒川-2	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	
公示価格 673,000 円/㎡	[106.7] / 100	100 / [102.0]	100 / [100.0]	[102.0] / 100	718,000		街路	0.0	街路	0.0
							交通	0.0	交通	0.0
							環境	0.0	環境	0.0
							画地	+2.0	行政	0.0
							行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0		

(9) 指定基準地からの検討

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
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路	街路
							交通	交通
							環境	環境
							画地	行政
							行政	その他
							その他	

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　641,000 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　荒川-2
公示価格　673,000 円/㎡
②変動率　年間　+12.0 %　半年間　+6.7 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 区内の人口は微増、世帯数は増加している。不動産取引価格は上昇傾向にある。

[地域要因] 地域要因に特段の変動は見られず、当分は現状のまま推移するものと予測する。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。市場競争力は中位程度であると判断した。