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)-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	82,200,000 円	１㎡当たりの価格	814,000 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]	620,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8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

①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」				②地積(㎡)	101 ( )	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 (60, 300) 準防
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		(その他) 最低敷地６０㎡ (70, 300)

(2) 近隣地域

①範囲	東　10　m、西　35　m、南　30　m、北　10　m	②標準的使用	中低層住宅地
③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		

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	三ノ輪駅 西方490m	法令規制	準工 最低敷地６０㎡ (70, 300) 準防
⑤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	840,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	547,000 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７千万円から１億円が中心となる。
(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) 公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳			地域要因	
荒川-14						標準化補正	街路	0.0		街路 -2.6
公示価格	[105.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.6]	[105.0] / 100	808,000		交通	0.0		交通 +0.2
710,000 円/㎡							環境	0.0		環境 0.0
							画地	0.0		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			地域要因	
荒川(都)-3						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
前年指定基準地の価格	[112.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [91.6]	[105.0] / 100	807,000		交通	0.0		交通 -0.4
641,000 円/㎡							環境	0.0		環境 -8.0
							画地	+2.0		行政 0.0
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(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　722,000 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。

[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。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。