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)-5　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国際航業株式会社
荒川(都)-5	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　長沢　二郎

鑑定評価額	44,800,000 円	１㎡当たりの価格	589,000 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]	440,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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	荒川区南千住六丁目２３番３「南千住６－２１－１」				②地積(㎡)	76 ( )	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)
	1.5:1	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	①範囲	東　20　m、西　30　m、南　50　m、北　20　m	②標準的使用	低層住宅地
	③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		
	④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㎡		
	⑤地域要因の将来予測	比較的規模の小さい一般住宅、店舗等が混在する地域であり、地域要因に特段の変化は無く、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	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　595,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　479,000 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、荒川区内及び荒川区周辺の一般住宅を中心とする住宅地域である。主たる最終需要者は、都心へのアクセスを重視した給与所得者層であり、通勤及び生活の利便性に係る要因が取引に当たって重視される主な価格形成要因となる。一般住宅の需要は底堅く、価格は高止まり傾向にあり、土地価格で５０～８０万円／㎡程度で売買されている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、店舗等が混在する地域であるが、収益や投資目的の取引は自己の居住用として取引される場合と比較して少ない。したがって、賃貸収益に着目した収益価格より実際の取引価格に着目した比準価格が重視されて価格が形成されると判断し、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、周辺の公示地価格及び指定基準地価格との検討を踏まえて、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	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	
標準地番号 荒川-11						標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通 +2.0	環境 +7.0	行政 0.0	その他 0.0
公示価格 598,000 円/㎡	[105.0]/100	100/[102.0]	100/[107.0]	[102.0]/100	587,000												

(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	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.1	交通 +0.2	環境 +19.0	行政 0.0	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/[121.7]	[102.0]/100	590,000												

(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　528,000 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　+11.6 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 人口は微増・世帯数は増加傾向にあり、取引件数は増加傾向、取引価格や賃料も上昇傾向で推移している。

[地域要因] 地域要因に特段の変動は見られない。

[個別的要因] 個別要因に特段の変動は見られない。