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)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	須藤総合鑑定所
荒川(都)　－ 6	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　須藤　雅章

鑑定評価額	50,500,000 円	１㎡当たりの価格	683,000 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]	540,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27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	荒川区町屋一丁目９１２番１３ 「町屋１－８－１３」				②地積（㎡）	74 (　　)	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) （その他） 最低敷地６０㎡ (90,246)
	1：1.2	住宅 Ｗ 3	一般住宅、アパート、作業所等が混在する地域	北4.1 m 区道	水道、ガス、下水	町屋460 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　0ｍ、南　30ｍ、北　10ｍ				②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　10 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　４．１m区道	交通施設	町屋駅北東方460 m	法令規制	準工 (90,246) 準防 高度(3種) 最低敷地６０㎡
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化はなく、当面は現状と同様に推移していくものと思料する。						

(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	0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	695,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格	562,000 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、東京メトロ千代田線・京成本線・都電荒川線沿線の住宅地域や住工混在地域で、荒川区を主として隣接区の一部を含む圏域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁的選好性を有する個人であるが、同一需給圏外からの転入や建売目的の不動産業者の需要も見られる。新築戸建住宅が増えつつあり、敷地の細分化も進んで、需給は概ね堅調に推移している。需要の中心は、規模により異なるが新築戸建住宅で５５００万～８０００万円前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅、共同住宅を中心に、作業所兼住宅も見られる地域であるが、近隣地域及び類似地域等においては収益性よりも居住の快適性を重視した自己使用目的の住宅の取引が大半であり、類似物件の取引価格等を重視して価格形成がなされる傾向が強くなっている。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格をも比較考量の上、更に単価と総額との関連、指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。			

(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　－ 8	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 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 +5.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域	街路 0.0 交通 -4.0 要環境 -21.0 因行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 518,000 円／㎡	[105.0]／100	100／[105.0]	100／[75.8]	[100.0]／100	683,000					
(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 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	街路 +4.0 交通 0.0 要環境 -2.0 因行政 +2.0 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／[104.0]	[100.0]／100	677,000					

(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　618,000 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 +10.5 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：荒川区は前年比で人口は微増、世帯数は増加。住宅地の取引件数は前年比で増加し、地価は上昇。賃料は上昇で推移。 地域要因：一般住宅、共同住宅が多い住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られない。 個別的要因：個別的要因には特段の変動はない。