

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出  
北(都)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社つかさ不動産鑑定事務所	
北(都)-4	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士	佐藤 麗司朗
鑑定評価額		84,300,000 円		1㎡当たりの価格	620,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 2日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	480,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		北区赤羽二丁目3 4 9番2 「赤羽2 - 3 2 - 5」				地積 (㎡)	136 ( )	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	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)			
	1:1.5	住宅兼共同住宅 S3		一般住宅、共同住宅 等が建ち並ぶ住宅地 域		西6m区道	水道、 ガス、 下水	赤羽 750m		(その他) ( 70, 240 )			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 60 m、南 40 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模		130 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 区 道	基準方位北 6 m	交通 施設	赤羽駅 北東方750m		法令 規制	1 住居 ( 70, 240 ) 準防 高度(3種)		
	地域要因の 将来予測	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、近隣地域の価格に大きな変動をもたらす要因は見受けられず、当分は現状を維持したまま推移するものと思料する。											
(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   					