

## 鑑 定 評 価 書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日提出  
北(都)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	リアルバリュー不動産鑑定株式会社	
北(都)-7	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士	末原 伸隆
鑑定評価額	52,800,000 円		1㎡当たりの価格		556,000 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 4日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	430,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6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	所在及び地番並びに「住居表示」等		北区豊島八丁目2 7 番 1 9				地積 (㎡)	95 ( )	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, 200 ) 準防高度(2種)			
	1:2	空地		一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		南6.2m区道	水道、ガス、下水	王子神谷 470m		(その他) ( 70, 200 )			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 20 m、北 15 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 14 m、規模		100 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 6 . 2 m区道	交通施設	王子神谷駅 東方470m		法令規制	1 住居 高度(2種) ( 70, 200 ) 準防		
	地域要因の将来予測	小規模な戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、周囲に特段の開発動向もないが、一般的要因の影響を受け、地価は当面上昇基調で推移するものと推測する。											
(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 +5.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 579,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 417,000 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	同一需給圏を、北区内の京浜東北線沿線及び東京メトロ南北線沿線の住宅地域と判断した。中心となる需要者は都心へ通勤する一次取得者層と判断される。住宅地の供給は戸建開発によるものが多く、6 0 ～ 7 0 ㎡程度の規模を標準として、土地価格で 3 0 0 0 万円台半ば～ 4 0 0 0 万円台半ば、新築戸建総額で 5 0 0 0 万円台後半～ 7 0 0 0 万円台半ばが中心価格帯となる。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内にアパート等の収益物件も多く見られるが、地価に見合う賃料水準の設定は難しく、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。対象基準地について、需要の中心は自己使用目的の最終需要者であると判断され、収益性よりも市場性が重視される。よって、市場性が反映された比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地及び類似する標準地との均衡、単価と総額の関係も留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格	代表標準地 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.5	
	標準地番号 北-9								交通 0.0	交通 -6.3			
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 0.0	
	北(都)-2								画地 +2.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	前年指定基準地の価格							内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	631,000 円/㎡								その他 0.0	その他 0.0			
(11) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成状況	一般的要因	北区の人口は微増、世帯数は増加傾向となっている。住宅地の取引件数は概ね横ばい、取引価格は上昇傾向にある。							
	継続 新規				地域要因	地域要因に特段の変動はない。							
	前年標準価格 515,000 円/㎡				個別的要因	南向き画地であり、日照条件等に優れる。個別的要因に変動はない。							
	-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												
(12) 対象基準地の前年標準価格等	代表標準地 標準地												
	標準地番号												
(13) 対象基準地の前年標準価格等	公示価格		円/㎡										
	変動率	年間 +8.0 %	半年間	%									