

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	須藤総合鑑定所
北(都) - 1	東京都	区部第 9	氏名	不動産鑑定士 須藤 雅章

鑑定評価額	83,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	671,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[ 令和 7 年1月]	520,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		北区上十条二丁目 2 番 2 「上十条 2 - 1 7 - 4」				地積 (㎡)	125 ( )	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) (その他) 地区計画等 (70,200)				
	台形 1 : 1.5	店舗兼共同住宅 S 3	一般住宅、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		南西7.2 m 区道	水道、 ガス、 下水	十条450 m						
(2) 近隣 地域	範囲	東 35 m、西 15 m、南 30 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 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		街路 基準方位北 7.2 m 区道	交通施設	十条駅南西方450 m		法令規制	1 住居 (70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等				
	地域要因の将来予測		十条駅西口の再開発により地域性の向上が見受けられる。今後は都市計画道路の整備等の影響も受けて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			+4.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 686,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 589,000 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、J R 埼京線・京浜東北線沿線で、北区を主として板橋区の一部に及び住宅地域。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や分譲目的の業者等であるが、同一需給圏外からの転入も見られる。既成の住宅地で、需給は概ね安定的である。周辺の住宅地では小規模な建売住宅や宅地分譲が増えており、土地の細分化が進行している。需要の中心は、小規模な新築戸建住宅で 6 5 0 0 万 ~ 7 5 0 0 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、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であるが、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	代表標準地 標準地番号 北	標準地 - 21	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 -1.0 -8.0 0.0 0.0
	公示価格 564,000 円 / ㎡		[104.0] 100	100 [102.0]	100 [ 89.3]	[104.0] 100	670,000		補正	0.0	0.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 北(都)	- 2	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 0.0 +15.0 -2.0 0.0
	前年指定基準地の価格 681,000 円 / ㎡		[107.9] 100	100 [102.0]	100 [111.6]	[104.0] 100	671,000		補正	+2.0 0.0			
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 621,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	北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と同程度だが、地価は上昇。賃料は上昇方向で推移。							
	- 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				〔地域 要因〕	戸建住宅、共同住宅、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、十条駅西口再開発による影響が及んできたものと思料する。							
	代表標準地 標準地番号	標準地 -			〔個別的要 因〕	個別的要因には特段の変動はない。							
	公示価格 円 / ㎡												
変動率		年間 +8.1 %	半年間 %										