

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定工房株式会社
北(都) - 3	東京都	区部第 9	氏名	不動産鑑定士 菱村 千枝

鑑定評価額	90,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	603,000 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]	460,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		北区神谷二丁目 1 0 番 1 2 「神谷 2 - 1 0 - 1 2」				地積 (㎡)	150 ()	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)	
	1.5 : 1	共同住宅 S 3	一般住宅、共同住宅等が 建ち並ぶ住宅地域		北5.8 m 区道	水道、 ガス、 下水	東十条780 m		(70,200)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 40 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 12 m、		規模 144 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北 5 . 8 m 区道	交通 施設	東十条駅北東方780 m		法令 規制	1 住居 (70,200) 準防 高度(2種)	
	地域要因の将来予測		共同住宅、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後も大きな変動要因はなく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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 635,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 427,000 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		同一需給圏の範囲は、北区北部を中心とする J R 沿線及び東京メトロ沿線の徒歩圏内の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏に居住し地縁の選好性を有する都心への通勤者等である。市場への供給は、戸建ミニ開発案件が多く、規模を小さく分割した木造戸建分譲住宅の販売が主流で、低金利継続を背景に需要は概ね堅調である。取引の中心価格帯となるのは、土地で総額 3 ～ 4 千万円前後、新築戸建住宅で総額 6 千万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の多数の取引事例を収集し、適宜に補修正を行って求められた価格で、市場に立脚した実証的な性格を有する。また収益価格は現実の利用状況を勘案し、対象地における最有効の建物を想定して理論的に求めた価格であり、対象不動産の収益性を反映している。戸建住宅の需要が主体の地域であるので市場性を反映した比準価格を主体に収益価格を参酌し、周辺の公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示価格 と格し をた	代表標準地 標準地番号 北 - 5	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 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 -1.5 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 570,000 円 / ㎡	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [99.5]	[100.0] 100	602,000				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 北(都) - 4	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 0.0 準 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 街路 +0.2 域 交通 0.0 要 環境 +5.5 因 行政 +4.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 620,000 円 / ㎡	[109.2] 100	100 [102.0]	100 [109.9]	[100.0] 100	604,000				
(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 553,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	区内の人口は微増、世帯数は増加傾向で推移している。土地の取引件数は横這いであるが、取引価格は上昇傾向にある。				
	- 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 〕	地域要因には特段の変動はみられない。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔 個別的 要 因 〕	特段の変動要因はない。				
	変動率	年間 +9.0 %	半年間 %							