

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	92,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	677,000 円/m <sup>2</sup>	

## 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 2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 25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					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「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		基準方位北 6 m 街 路		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		+2.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		690,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		543,000 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	同一需給圏は北区及び隣接区内のＪＲ埼京線、京浜東北線、東京メトロ南北線沿線の住宅地域であり、需要者は同一需給圏内の居住者等が中心である。赤羽駅徒歩圏内に位置し、生活利便性に優れ、住環境も良好な地域であり、需給動向は安定的に推移している。土地の場合 1 平米あたり 6 5 0 , 0 0 0 円～ 7 0 0 , 0 0 0 円程度、新築戸建住宅で総額 6 , 0 0 0 万円～ 8 , 0 0 0 万円程度が需要の中心である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は区内北部に位置する一般住宅、共同住宅等が多く建ち並ぶ住宅地域であり、主として自用目的での取引が中心である。アパート等の収益物件も見受けられるが、土地に対する投資採算性はやや低い。したがって、比準価格を標準として、収益価格を信頼性に応じて相応に関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)規 格 公 示 価 格 と し た	代表標準地 標準地 番号 北-28	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 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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 648,000 円/㎡		[ 104.5 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 102.0 ] 100	677,000		標準化 補正	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		街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(9)指 定 基 準 地 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他			街路 交通 環境 行政 その他	
(10)対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 変 動 状 況 の 要 因	[ 一般 的 要 因 ]	区内の人口は微増、世帯数は増加傾向となっている。取引件数は横ばいであるものの、取引価格は上昇傾向にある。								
	前年標準価格 620,000 円/㎡					[ 地 域 要 因 ]	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、特段の変動要因はないものの、地価はやや上昇傾向にある。							
	-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 代表標準地 標準地 標準地番号 北-28 公示価格 648,000 円/㎡						[ 個 別 的 要 因 ]	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+9.2 %	半年間	+4.5 %									