別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　７年地価調査）

令和　７年　７月　４日提出
北(都)　－５　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | おきあい事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 北(都)　－５ | 東京都 | 区部第９ | 氏名 | 不動産鑑定士　置鮎　謙治 |

| 鑑定評価額 | 71,900,000 円 | １㎡当たりの価格 | 549,000 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　２日 | (６)路線価 | [令和 7年1月] | 440,000 円／㎡ |
| (２)実地調査日 | 令和　７年　６月 26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 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北区西が丘一丁目７番２<br>「西が丘１－１８－１１」 | | | ②地積(㎡) | 131<br>(　　) | ⑨法令上の規制等 |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | ２低専<br>(60,150)<br>準防<br>高度(2種)<br>（その他）<br>景観形成重点地区<br>(70,150) |
| | 1：2.5 | 住宅<br>Ｗ２ | 一般住宅が建ち並ぶ居住環境良好な住宅地域 | 北5.8 ｍ<br>区道 | 水道、ガス、下水 | 赤羽1.4 ㎞ | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　30ｍ、西　60ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ | | | ②標準的使用 | 低層住宅地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　7.5ｍ、奥行　約　18ｍ、規模　135㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 街路 | 基準方位　北、５．８ｍ区道 | 交通施設 | 赤羽駅南西方1.4 ㎞ | 法令規制 | ２低専<br>(70,150)<br>準防<br>高度(2種)<br>景観形成重点地区 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中規模の戸建住宅が建ち並ぶ成熟した低層住宅地域であり、特段の変動要因はなく、当面は現状維持で推移するものと予測される。 | | | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (3)最有効使用の判定 | 標準的使用と同じ低層住宅地。 | | (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　563,000 円／㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格　422,000 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、北区を中心として板橋区、練馬区、足立区など隣接区内における居住環境良好な住宅地域である。需要者は所得水準の高い層が中心となるが、従来から北区内に居住するなど地縁的選好性を有する者が多く、圏外からの転入は少ない。居住環境は比較的良好であるが、交通利便性は劣る。需要は普通程度であるが、供給量は限られている。建売住宅の取引価格は７，５００万円から８，０００万円程度である。 | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 居住環境が良好で区画整然とした街区の中に、主に戸建住宅が建ち並んでいる地域であり、自用目的の取引が中心である。比準価格が収益価格より高く試算されている点は、自用目的の取引が中心であり、市場性が収益性よりも高く評価されているためであると考えられる。よって、本件においては比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、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)公示価格を規準とした価格 | ①□代表標準地 ■標準地<br>標準地番号<br>北　－４ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正<br>街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因<br>街路 -1.0<br>交通 +2.0<br>環境 -5.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
| | 公示価格<br>515,000 円／㎡ | [103.9]<br>100 | 100<br>[102.0] | 100<br>[ 95.9] | [100.0]<br>100 | 547,000 | | | |
| (9)指定基準地の検討 | ①指定基準地番号<br>北(都)　－４ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正<br>街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因<br>街路 0.0<br>交通 +5.0<br>環境 +12.0<br>行政 +3.0<br>その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格<br>620,000 円／㎡ | [109.2]<br>100 | 100<br>[102.0] | 100<br>[121.1] | [100.0]<br>100 | 548,000 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (10)対象基準地の前年標準価格等の検討 | ①－１対象基準地の検討<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　510,000 円／㎡<br>①－２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<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+7.6 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：区内の人口は微増、世帯数は増加している。不動産の取引価格は上昇、住宅地の取引件数は横ばい、賃料は上昇している。<br>地域要因：中規模の戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。<br>個別的要因：個別的要因に変動はない。 |