

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)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本都市鑑定
北(都)-6	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 神道 和弘
鑑定評価額	119,000,000 円		1㎡当たりの価格	900,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	680,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月24日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		北区中里二丁目2番8 「中里2-20-5」				地積 (㎡)	132 ()	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)	
	1:1.2	住宅 R C 4		一般住宅、共同住宅 等が見られる住宅地 域		南6m区道	水道、 ガス、 下水	駒込 410m		(その他) (70, 240)	
(2) 近 隣 地 域	範囲		東 80 m、西 100 m、南 70 m、北 50 m				標準的使用		中低層住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12.5 m、規模				125 ㎡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 6.0 m区道		交通 施設	駒込駅 北方410m	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、共同住宅等が見られる住宅地域で、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定		中低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 <		