

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社青山不動産鑑定所
北(都) - 10	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 青山 弘平

鑑定評価額	109,000,000 円	1㎡当たりの価格	620,000 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 6 日	(6) 路線 価	[令和 7年1月]	480,000 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		北区東十条六丁目5番51 「東十条6-5-4」					地積 (㎡)	(175)	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			準工 (60,200) 準防 高度(2種) (その他) (70,200)	
	1:1.5	住宅兼共同住宅 S 3	一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する地域		西5.9 m 区道		水道、ガス、下水	東十条720 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 80 m、南 40 m、北 60 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 15 m、規模 180 ㎡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、5.9 m区道		交通施設	東十条駅北方720 m		法令規制	準工 (70,200) 準防 高度(2種)		
	地域要因の将来予測		特段地域を変化させる要因はなく、当面は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			+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 639,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 499,000 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		同一需給圏は北区を中心とするJR京浜東北線、埼京線、都営三田線、東京メトロ南北線沿線の各駅から徒歩圏内の住宅地域及び混在地域の存する圏域。主たる需要者は北区及び周辺区の居住者を中心とした1次取得者層及び買換層が中心となる。新規の不動産取引は、小規模建売住宅が中心となっており、中心価格としては土地建物で5000万円台から8000万円台である。市況は、依然堅調に推移しており、価格の上昇が継続している。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺地域はアパート等も混在する地域であるが、低層住宅を主体とし、自用目的の需要が中心となる地域であることから、取引意思の決定にあたっては、比準価格が主導的役割を果たすと判断される。以上より、市場の取引実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地及び周辺の公示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	標準地 - 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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 570,000 円/㎡		[104.5] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	[102.0] 100	620,000					
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +7.0 行政 +2.0 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 [109.1]	[102.0] 100	621,000					
(10) 対年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 566,000 円/㎡			価格変動形成要因	一般的要因	人口は微増、世帯数は増加傾向、取引件数はほぼ横這いで推移している。取引価格は上昇を継続している。						
	- 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 - 公示価格 円/㎡				地域要因	地域要因に特段の変動は認められない。						
					個別的要因	特段大きな要因変動は認められず、代替競争関係にある不動産と比較した場合の優劣及び競争力は普通程度である。						
	変動率	年間	+9.5 %		半年間	%						