

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	齊藤不動産鑑定所
北(都)-11	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 齊藤 政治
鑑定評価額	64,600,000 円		1㎡当たりの価格	475,000 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]	360,000 円/m
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15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				倍率種別	

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		北区浮間三丁目21番16 「浮間3-21-13」				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		準工 (60, 200) 準防 高度(2種)						
	台形 1.5:1	共同住宅 S3	比較的共同住宅が多 く建ち並ぶ住宅地域	西6.3m区道	水道、 ガス、 下水	北赤羽 550m		(その他) 特別工業地区 (70, 200)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 35 m、南 35 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 10 m、規模		130 ㎡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 6.3m区道	交通 施設	北赤羽駅 西方550m		法令 規制	準工 (70, 200) 準防 高度(2種) 特別工業地区				
	地域要因の 将来予測		比較的共同住宅が多く建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特段の変化は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測される。											
(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		478,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		407,000 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、概ね北区及び板橋区における住宅地域であり、特に代替性が高いのは北区北西部及び板橋区北東部に位置する住宅地域である。売買市場における需要者は、同一需給圏内等に居住する第一次取得者が多数を占める。近隣地域はハザードマップによる浸水想定区域等に該当しており、相対的な割安感から取引市場における需給は比較的安定している。地域的には、小規模新築建売住宅の総額で5,000万円台の取引が多い。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は比較的共同住宅が多く建ち並ぶ住宅地域であるが、不動産売買市場においては、収益性よりも居住の快適性を重視した自己使用目的の取引が多数を占める。取引事例比較法で採用した取引事例は、実際の不動産取引市場において売買が成立したものであり、比準価格の信頼度は高いと判断する。よって、市場の実勢を的確に反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、且つ指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示 価格 とし た	代表標準地	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 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 +1.0 -6.0 0.0 0.0
	公示価格 北-13 438,000 円/㎡		[104.5] 100	100 [100.0]	100 [97.8]	[102.0] 100	477,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -2.0 +43.0 +2.0 0.0
(9) 指定 基準 地 の 検 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 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 -2.0 +43.0 +2.0 0.0
	前年指定基準地の価格 620,000 円/㎡		[109.2] 100	100 [102.0]	100 [142.9]	[102.0] 100	474,000		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 -2.0 +43.0 +2.0 0.0
(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 前年標準価格 436,000 円/㎡			変 動 形 成 要 因 の 状 況	[一般的要因] 区内人口は微増傾向、世帯数は増加傾向で推移。景気は緩やかに回復しており、地価水準は上昇傾向にある。									
	-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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 比較的共同住宅が多く建ち並ぶ住宅地域であり、近隣地域及びその周辺地域における地域要因に特段の変動は見られない。									
	変動率 年間 +8.9 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									