

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トーエー不動産鑑定株式会社
北(都)-12	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 佐藤 元
鑑定評価額	47,200,000 円		1㎡当たりの価格	472,000 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 5日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	370,000 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 倍率種別	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		北区豊島四丁目20番54 「豊島4-7-4」				地積 (㎡)	100 ()	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 1:1.2	住宅 W3		一般住宅の中にアパ ート等が見られる住 宅地域	南西3.7m区道	水道、 ガス、 下水	王子神谷 1.2km		(その他) (70, 200)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 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 9.0 m、奥行 約 10.7 m、規模				100 ㎡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3.7 m区道	交通 施設	王子神谷駅1.2km		法令 規制	準工 (70, 200) 準防 高度(2種)			
	地域要因の 将来予測		近隣地域は、戸建住宅やアパート等が混在する古くからの住宅地域。地域の変動をもたらす要因も特段なく、今後も現 状を維持していくものと予測される。											
(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		+4.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				486,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格				291,000 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、対象不動産の存する北区及びその隣接区で、戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域。典型的な需要 者は、居住の快適性を重視する個人（ファミリー層）が中心である。当該需要者は取引に当たり、取引市場の動向を重 視する傾向にある。対象不動産周辺は最寄駅より徒歩10分以上のため、賃貸マンションの需要は低い。取引の中心価 格帯は、土地は45万円～50万円/㎡、新築建売分譲は総額で5,000～6,000万円前後。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象不動産は、戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域に存し、個人（ファミリー層）が主たる需要者である。当該 需要者は、自己の居住用に供することを目的に、取引の動向（市場性）を検討した上で、取引についての意思決定を行 った。したがって、本件では、市場性に着目して求めた比準価格の説得力が相対的に高いものと判断し、比準価格を重視 し、収益価格を比較考量のうえ、地価公示地や指定基準地との検討を踏まえ、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 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +1.0 +16.0 -2.0 0.0
	標準地番号 北-9													
(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	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	+2.0 +8.0 +47.0 -2.0 0.0
	北(都)-2													
	前年指定基準地の価格													
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			変 動 形 成 要 因 の 状 況	[一般的 要 因] 区内の人口は微増、世帯数は増加傾向。区内の住宅地の取引 件数は横這い。取引価格は上昇傾向で推移している。									
	前年標準価格 437,000 円/㎡				[地 域 要 因] 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域であり、特段 の変動要因はないものの、地価は強含み傾向にある。									
	-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/㎡				[個別的 要 因] 個別的要因に変化はない。									
	変動率 年間 +8.0 % 半年間 %													