

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
北(都) 5 - 1	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 神岡 禎高

鑑定評価額	194,000,000 円	1㎡当たりの価格	962,000 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]	720,000 円 / m <sup>2</sup>
(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		北区田端五丁目4 7 6 番7 「田端5 - 2 - 1 0」					地積 (㎡)	202 ( )	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			近商 (80,300) 準防 高度(3種) (その他)  (90,300)	
	1:2	店舗、事務所兼共同住宅 R C 5	中層店舗付共同住宅が多く見られる近隣商業地域		北東12.3 m 区道		水道、ガス、下水	田端260 m				
(2)近隣地域	範囲	東 90 m、西 40 m、南 20 m、北 0 m					標準的使用	中層店舗付共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、		奥行 約 16 m、		規模 200 ㎡程度、			形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 1 2 . 3 m区道		交通施設	田端駅西方260 m		法令規制	近商 (90,300) 準防 高度(3種)	
	地域要因の将来予測	高台にある旧来からの近隣商業地域で特に変動要因はなく、今後も当面は現状のまま推移していくものと予測する。										
(3)最有効使用の判定		中層店舗付共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 1,010,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 815,000 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		同一需給圏は北区南部や隣接区のJ R山手線・京浜東北線沿線の各駅を中心とした商住混在地域及び近隣商業地域。需要者は地縁的選好性を有する自用目的の法人のほか賃貸マンション用地を求める投資家や不動産業者が中心である。繁華性は低い。供給が少ない駅至近の比較的広幅員の道路に面する利便性が良好な地域であるため需要は旺盛である。市場の中心価格帯は、土地で総額2 億円～3 億円程度と判断される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		市場の実態を反映した比準価格と収益性・投資採算性を反映した収益価格はともに妥当性を有すると思料する。また、典型的な需要者は収益性に着目した投資家等が中心であるが、収益価格が建築費等の各種数値に想定要因を多く含むことは否めない。また、自用目的の法人も需要者として見込まれる。そこで、比準価格をやや重視し、収益価格を関連付けて、指定基準地等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	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 街路 0.0	地 街路 -12.0		
	標準地番号 北 5 - 12								標準 交通 0.0	域 交通 -3.0		
(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0	地 街路 -13.0		
	荒川(都) 5 - 8								標準 交通 0.0	域 交通 -1.0		
	前年指定基準地の価格								標準 環境 0.0	要 環境 -16.0		
	627,000 円/㎡								補 画地 0.0	因 行政 0.0		
(10)対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 844,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	北区内の人口は微増、世帯数は増加傾向にある。商業地の取引件数は横這いで、賃料は上昇、土地の取引価格も上昇傾向にある。							
	- 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				〔地域要因〕	利便性の良好な高台の地域で、特に変動要因はないが、一般的な要因の影響を受けて地価は上昇傾向にある。						
	代表標準地 標準地	〔個別的要因〕				個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
変動率		年間 +14.0 %	半年間 %									