

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	須藤総合鑑定所
北(都) 5 - 2	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 須藤 雅章

鑑定評価額	215,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,360,000 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]	1,020,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		北区東十条三丁目9番34 「東十条3 - 15 - 10」				地積 (㎡)	158 ()	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		商業 (80,500) 防火	
	1 : 3	店舗、事務所兼共同住宅 R C 4	各種店舗、中高層ビル等 が建ち並ぶ商業地域		北西7.7 m 区道	水道、 ガス、 下水	東十条160 m		(その他) (100,462)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 55 m、南 25 m、北 40 m				標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 22 m、		規模 160 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 7 . 7 m区道		交通	東十条駅北東方160 m		法令	商業 (100,462) 防火
		事項		路		施設			規制	
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地						(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 1,420,000 円 / ㎡						
			収益還元法	収益価格 1,300,000 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、ＪＲ京浜東北線、埼京線、山手線の沿線を主として北区及び周辺区に存する駅周辺の商店街や商業地である。需要者の中心は、チェーン展開する法人、北区に地縁のある個人事業主又は法人や投資家等である。需給は概ね落ち着いているものの供給は少なめであり、賃貸に対する需要の方が主流となっている。需要の中心としては、土地で2億円以上、建物付で3億～4億円前後と考えられる。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域周辺は、店舗・事務所（上層階の一部は居宅）等の利用を中心とした中高層のビルが建ち並ぶ商店街である。価格形成においては、需要者は収益性を重視して市場参入を行っているが、そのような収益性を考慮した上で成立した取引事例から求めた比準価格は、更に規範性が高いものと認められる。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、他の基準地との均衡にも配慮して、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。								
(8) 公規価 示準格 価と 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 街路 0.0	地 街路 0.0
	標準地番号								準 交通 0.0	域 交通 0.0
	北 5 - 5								化 環境 0.0	要 環境 0.0
(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 街路 0.0	地 街路 0.0
									準 交通 0.0	域 交通 0.0
	前年指定基準地の価格								補 画地 0.0	要 環境 0.0
(10) 対年 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 1,210,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	北区は前年比で人口は微増、世帯数は増加。商業地の取引件数は少ないが、地価は上昇。賃料は上昇方向で推移。 東十条駅から続く駅前商店街で、区内の標準的な近隣商業地として賑わい、徐々に建築物の高層化の進展が見受けられる。 個別的要因には特段の変動はない。				
	- 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 北 5 - 5									
	公示価格 1,280,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +12.4 %	半年間 +6.3 %							