

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日提出

北(都)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉田総合鑑定所
北(都)5-3	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 吉田 雅一
鑑定評価額	93,800,000 円		1㎡当たりの価格	861,000 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 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	660,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		北区上十条五丁目7番14「上十条5-6-1」				地積 (㎡)		109 ()		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, 400) 防火 高度 (3種最低7m)		
	1:2.5	診療所兼住宅 R C 6F1B		店舗、事務所、中高層共同住宅等の混在する地域		南25m都道		水道、ガス、下水		十条 950m		(その他) 地区計画等 (100, 400)		
(2) 近隣地域	範囲		東 90 m、西 70 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用		中高層店舗住宅併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 15 m、規模		105 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	2 5 m都道		交通施設	十条駅 北西方950m		法令規制	近商 (100, 400) 防火 高度 (3種最低7m) 地区計画等		
	地域要因の将来予測		敷地規模の大きい事業用地等から共同住宅地へ移行しつつある地域で、隣接宅地との併合により開発が進み建物の中高層化が進んでいくものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗住宅併用地						(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		877,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		584,000 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	同一需給圏は都区部の幹線道路沿いの商業地域。主な需要者としては不動産開発事業者等が考えられる。金融緩和のもと不動産取引市場も回復基調にあるが、商業地域としては沿道型店舗需要に応じるには地域の敷地規模が小さく需要も減少傾向にある。但し、容積率を生かしたマンション用地の需要は多いが供給は少ない。商業地の需要の中心となる価格帯はいろいろで一概に決めがたい。一種当たりの㎡単価としては1 8 1千円～2 4 2千円前後の地域である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は限られた取引事例から適切な補修正のうえに求めたものであるが、北区内の幹線道路等の事例を近隣地域周辺等のほか広域的に板橋区も含めて収集して求めたものである。収益価格は商業地の価格を求めるにあたっては指標となる価格である。以上より、近隣地域周辺の事例も多く採用できた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し指定基準地等と規 (比) 準して求めた価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。													
(8) 公示価格	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 0.0	地域要因	街路 -1.6		
	標準地番号 北5-8								交通 0.0	交通 +3.8				
(9) 指定からの検討	公示価格		[106.0]	100	100	[100.0]	855,000	内訳	環境 0.0	環境 -5.0				
	782,000 円/㎡		100	[100.0]	[97.0]	100			画地 0.0	行政 0.0				
									行政 0.0	その他 0.0				
									その他 0.0					
	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 0.0	地域要因	街路 -11.4
	北(都)5-2										交通 0.0	交通 +7.9		
	前年指定基準地の価格		[112.4]	100	100	[100.0]			100		環境 0.0	環境 +60.0		
1,210,000 円/㎡		100	[100.0]	[159.2]	100	画地 0.0	行政 +4.1							
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討								行政 0.0	その他 0.0				
	継続 新規								その他 0.0					
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
	-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													
(10) 対象基準地の検討	代表標準地 標準地													
	標準地番号													
	公示価格 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	変動率	年間 +14.0 %	半年間	%										
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													
	前年標準価格 755,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	-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													
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡													
	変動率		年間 +14.0 %	半年間	%									
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規													