別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　７日提出
北(都)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定工房株式会社
北(都)　－ 1	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　菱村　千枝

鑑定評価額	93,400,000 円	１㎡当たりの価格	747,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	570,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北区上十条二丁目２２番２「上十条２－１７－４」				②地積(㎡)	125 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１住居 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） 地区計画等 (70,200)
	台形 1：1.5	店舗兼共同住宅 Ｓ 3	一般住宅、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南西7.2 m 区道	水道、ガス、下水	十条450 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　35ｍ、西　15ｍ、南　30ｍ、北　15ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　13 m、規模　130 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：基準方位北７．２m区道　交通施設：十条駅南西450 m　法令規制：１住居 (70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	十条駅西口再開発の影響を受けて地域の利便性向上がみられ、今後は都市計画道路の整備の進捗を受けつつ推移するものとみられる。		

(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	779,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	643,000 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	同一需給圏の範囲は、ＪＲ埼京線・京浜東北線沿線の北区及び板橋区に所在する徒歩圏内の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏に居住し地縁的選好性を有する個人や分譲住宅業者等である。市場への新規供給は、建売開発案件が多く、規模を小さくして総額を抑えた木造分譲戸建住宅の販売が主流である。取引の中心価格帯となるのは、土地は１００㎡で９千万円前後、新築戸建住宅で総額７千万円程度である。
(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、同一需給圏内の多数の取引事例を収集し、適宜に補修正を行って求められた価格で、市場に立脚した実証的な性格を有する。一方で、収益価格は現実の利用状況を勘案し、対象地における最有効建物を想定して理論的に求めた価格であり、対象不動産の収益性を反映している。戸建住宅の需要が主体の地域であるので、比準価格を主体に収益価格を参酌し、周辺公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 北 － 21	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +2.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -2.0 / 交通 -1.0 / 要環境 -8.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 623,000 円／㎡	[105.0]／100	100／[102.0]	100／[89.3]	[104.0]／100	747,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北(都) － 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +2.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -2.0 / 交通 +1.0 / 要環境 +15.0 / 因行政 -2.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 735,000 円／㎡	[111.2]／100	100／[102.0]	100／[111.6]	[104.0]／100	747,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 671,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +11.3 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因) 区内の人口・世帯数は微増傾向で推移している。土地の取引件数は横這いであるが、取引価格は上昇傾向にある。 (地域要因) 地域要因には特段の変動はみられない。 (個別的要因) 特段の変動要因はない。