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　６日提出
北(都)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	片岡不動産鑑定士事務所
北(都)　－ 2	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　片岡　哲也

鑑定評価額	85,800,000 円	１㎡当たりの価格	817,000 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]	660,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 28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	北区上中里一丁目２６番１８外 「上中里１－２６－１０」			②地積（㎡）	105 (　　)	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中専 (60,150) 準防 高度(2種) （その他） (70,150)
	1：2.5	住宅兼事務所 ＲＣ ３	一般住宅が多い高台の既成住宅地域	東5.3 m 区道	水道、ガス、下水	上中里370 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　25ｍ、西　20ｍ、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　6 m、奥行　約　16 m、規模　100 ㎡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 ５．３ｍ　区道	交通施設	上中里駅　南東方370 m	法令規制	１中専 (70,150) 準防 高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅が多い高台の既成住宅地域として熟成しており、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は強含み傾向で推移するものと思われる。						

(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　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　842,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　530,000　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、北区を中心に隣接区周辺を含む住宅地域の圏域。主な需要者は、当該地域の居住者を中心に埼玉県等からの転入者も見られる。法人需要者では中規模以上の画地の分割販売を目的とする建売業者が多い。需要に対し供給はやや少ない。敷地規模がやや小さめの取引も多く、価格帯としては土地で５，０００～６，０００万円台前後、新築戸建住宅では６，０００～８，０００万円台前後の物件が需要の中心となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の周辺では、低層の共同住宅等も散見されるものの、賃貸マンション等の収益物件の取引は少なく、自己使用を目的とする取引が支配的である。収益性よりも居住の快適性・利便性等を重視する住宅地域であり、土地の経済価値に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。よって、市場の実態をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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　－ 12	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	標準化補正	地域要因
	公示価格 782,000 円／㎡	[104.5] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	817,000		街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 画地　+2.0 行政　0.0 その他　0.0	街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 行政　0.0 その他　0.0

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　　] 100	100 [　　]	100 [　　]	[　　] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　735,000 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　北　－ 12 公示価格　782,000 円／㎡ ②変動率　年間 +11.2 %　半年間 +4.5 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	区内の人口・世帯数は微増傾向。区内の住宅地の取引件数は略横這い。取引価格は上昇傾向で推移している。
			（地域要因）	駅から徒歩圏の住宅地域であり、上記一般的要因を反映して、地価は強含み傾向にあるものと見られる。
			（個別的要因）	個別的要因に変化はない。