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)-3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	リアルバリュー不動産鑑定株式会社
北(都)-3	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　末原　伸隆

鑑定評価額	101,000,000 円	１㎡当たりの価格	673,000 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]	510,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北区神谷二丁目１０番１２「神谷２－１０－１２」				②地積 (㎡)	150 ( )	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)
	1.5:1	共同住宅 S3	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北5.8m区道	水道、ガス、下水	東十条 780m		(その他) (70, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　50　m、南　40　m、北　50　m	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　12 m、奥行 約　10 m、規模　120 ㎡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５．８m区道 / 交通施設：東十条駅 北東方780m / 法令規制：１住居 (70, 200) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟している。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。		

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　702,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　571,000 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	同一需給圏を、北区内、ＪＲ沿線及び東京メトロ沿線の各駅徒歩圏の住宅地域と判定した。需要の中心は、同一需給圏に居住する住み替え層と判断されるが、都心への通勤利便性の高さから、域外からの転入需要も見込まれる。戸建住宅用地の供給はミニ開発によるものが中心となる。取引の中心価格帯は、６０～７０㎡程度の敷地で土地値４０００万円～５０００万円台半ば、新築戸建て住宅で６０００万円～８０００万円台半ば程度。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域にはアパートや賃貸マンション等の収益物件も見られるが、旧来の地主の有効利用で開発されたものも多い。地価に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。一方、比準価格は実際の取引事例に基づくため実証性に優れる。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、類似する地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地	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
標準地番号 北-5						
公示価格 632,000 円/㎡	[105.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.4]	[100.0] / 100	673,000	

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	-0.4
交通	0.0	交通	+0.8
環境	0.0	環境	-1.0
画地	0.0	行政	0.0
行政	0.0	その他	0.0
その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討

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
北(都)-4						
前年指定基準地の価格 677,000 円/㎡	[113.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [111.6]	[100.0] / 100	674,000	

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	+0.2
交通	0.0	交通	+0.3
環境	0.0	環境	+11.0
画地	+2.0	行政	0.0
行政	0.0	その他	0.0
その他	0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　603,000 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　+11.6 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 北区の人口及び世帯数は微増、住宅の取引件数は横ばい、地価は上昇傾向で推移している。

[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。