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)-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社つかさ不動産鑑定事務所
北(都)-4	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　佐藤　麗司朗

鑑定評価額	104,000,000 円	１㎡当たりの価格	768,000 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　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月] 路線価又は倍率	580,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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	北区赤羽二丁目３４９番２「赤羽２－３２－５」				②地積 (㎡)	136 ( )	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, 300) 準防 高度(3種)
	1:1.5	住宅兼共同住宅 S3	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	西6m区道	水道、ガス、下水	赤羽 750m		(その他) (70, 240)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　60　m、南　40　m、北　30　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　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　６m区道　交通施設：赤羽駅 北東方750m　法令規制：１住居 (70, 240) 準防 高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、近隣地域の価格に大きな変動をもたらす要因は見受けられず、当分は現状を維持したまま推移するものと思料する。		

(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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　788,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　616,000 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	同一需給圏は北区及び隣接区内のＪＲ埼京線、京浜東北線、東京メトロ南北線沿線の住宅地域であり、需要者は同一需給圏内の居住者等が中心的である。赤羽駅徒歩圏内に位置し、生活利便性に優れ、住環境も良好な地域であり、需給動向は安定的に推移している。土地の場合１平米あたり７００，０００円～８００，０００円程度、新築戸建住宅で総額７，０００万円～８，０００万円程度が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は区内北部に位置する一般住宅、共同住宅等が多く建ち並ぶ住宅地域であり、主として自用目的での取引が中心である。アパート等の収益物件も見受けられるが、土地に対する投資採算性はやや低い。したがって、比準価格を標準として、収益価格を信頼性に応じて相応に関連付け、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 標準地番号 北-28	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 719,000 円/㎡	[106.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [100.0]	[102.0] / 100	768,000	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 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 677,000 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-28 公示価格 719,000 円/㎡ ②変動率 年間 +13.4 % 半年間 +6.8 %	③価格形成要因の変動状況
		[一般的要因] 区内の人口、世帯数は微増傾向となっている。区内住宅地の取引件数は横ばいであるものの、取引価格は上昇傾向にある。
		[地域要因] 一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、特段の変動要因はないものの、地価は上昇傾向にある。
		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。