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)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
北(都)　－ 5	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　神岡　禎高

鑑定評価額	79,000,000 円	１㎡当たりの価格	603,000 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]	480,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29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	北区西が丘一丁目７番２ 「西が丘１－１８－１１」			②地積（㎡）	131 (　　)	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	２低専 (60,150) 準防 高度(2種) （その他） 景観形成重点地区 (70,150)
	1：2.5	住宅 Ｗ 2	一般住宅が建ち並ぶ居住環境良好な住宅地域	北5.8 m 区道	水道、ガス、下水	赤羽1.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　60ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　7.5 m、奥行　約　18 m、規模　135 ㎡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：赤羽駅南西方1.4 km 法令規制：２低専(70,150) 準防 高度(2種) 景観形成重点地区		
	⑤地域要因の将来予測	閑静な既存の住宅地で特に変動要因はなく、今後も当面は現状のまま推移していくものと予測する。		

(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	616,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	451,000 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ＪＲ京浜東北線・埼京線及び都営三田線沿線を中心とする北区内並びに隣接する板橋区内の住宅地域である。需要者の中心は、当該圏内に地縁的選好性を有する比較的所得水準の高い個人の一次取得者や買替層であり、圏内の需要が多い。最寄駅からやや距離があるものの、高台に形成された閑静な住宅地で住環境は良好であり、需給は安定的に推移している。需要の中心は小規模のものが多く、土地で総額５，５００万円～６，５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	閑静な低層住宅地で自用の一般住宅としての利用を前提とした取引が中心の地域である。以上により、収益性の価格形成に対する影響がやや希薄な地域であるため、取引の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格も比較考量のうえ、単価と総額との関連、地域の動向等を勘案し、指定基準地等との検討も踏まえ、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　－　4	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			⑦内訳		
	公示価格 568,000 円／㎡	[105.2]／100	100／[102.0]	100／[96.9]	[100.0]／100	605,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	-1.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	-4.0
								画地	+2.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	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 北(都)　－　4	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			⑦内訳		
	前年指定基準地の価格 677,000 円／㎡	[113.4]／100	100／[102.0]	100／[124.5]	[100.0]／100	605,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+6.0
								環境	0.0		環境	+14.0
								画地	+2.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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　549,000 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　+9.8 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	北区内の人口・世帯数は微増、住宅地の取引件数は横這い、賃料は上昇基調で取引価格も上昇傾向にある。
			（地域要因）	高台の住環境の良好な住宅地で、特に変動要因はないが、一般的要因の影響を受けて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。