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)-6　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本都市鑑定
北(都)-6	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　神道　和弘

鑑定評価額	136,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,030,000 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]	760,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 24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	北区中里二丁目２０番８「中里２－２０－５」				②地積 (㎡)	132 ( )	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)
	1:1.2	住宅 ＲＣ4	一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域	南6m区道	水道、ガス、下水	駒込 410m		(その他) (70，240)

(2)近隣地域	①範囲	東　80　m、西　100　m、南　70　m、北　50　m	②標準的使用	中低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　10　m、奥行 約　12.5　m、規模　125　㎡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 ６．０m区道	交通施設	駒込駅 北方410m	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、共同住宅等が見られる住宅地域で、地域要因に特段の変化はなく、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	中低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,070,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	948,000 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山手線・京浜東北線沿線の比較的閑静な住宅地域で、北区及び周辺区の一部を含む圏域。市場参加者の属性は、自己使用不動産の場合は地縁的選好性を有する個人等、賃貸収益を目的とした投資用不動産の場合は個人投資家、不動産業者等である。金利の先高感はあるものの、複数路線が利用でき、都心への交通接近性に優れるため、需要は依然として堅調である。需要の中心は小規模建売住宅で６，０００万円～８，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域であるが、一般住宅を中心とした自用目的の取引が多数であり、収益性よりも居住の快適性、利便性を重視した取引が中心となっている。したがって、市場における実勢を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、類似の標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)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			地域要因	
	標準地番号 北-6						標準化補正	街路	0.0		街路 -2.0
	公示価格 871,000 円/㎡	[107.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.7]	[105.0] / 100	1,020,000		交通	0.0		交通 -0.1
								環境	0.0		環境 +1.0
								画地	0.0		行政 -3.2
								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			地域要因	
	北(都)-2						標準化補正	街路	0.0		街路 -0.7
	前年指定基準地の価格 735,000 円/㎡	[111.2] / 100	100 / [102.0]	100 / [82.7]	[105.0] / 100	1,020,000		交通	0.0		交通 +0.4
								環境	0.0		環境 -14.0
								画地	+2.0		行政 -3.6
								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 900,000 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 +14.4 % 半年間 %	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。住宅地の不動産の取引件数はほぼ横ばいであるものの、取引価格は上昇傾向で推移。 [地域要因] 駒込駅から徒歩圏内にある住環境良好な住宅地域で、地域要因に特段の変化は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。