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）　－ 7　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	神川鑑定事務所
北（都）	－7	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　神川　清

鑑定評価額	64,200,000 円	１㎡当たりの価格	676,000 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］路線価又は倍率	520,000 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
					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	北区豊島八丁目２７番１９「豊島８－１３－１」				②地積（㎡）	95 ( )	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）
	1:2	共同住宅 Ｗ２	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南6.2m区道	水道 ガス 下水	王子神谷 470m		（その他） (70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、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　7.0 ｍ、　奥行　約　14.0 ｍ、　規模　100 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：基準方位　北　６．２ｍ区道　交通施設：王子神谷駅東方 470m　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	地域要因に特段の変化はなく、また予想されないので、おおむね現状のまま推移すると思われる。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地と判断した。	(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	689,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	407,000	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	同一需給圏は主として京浜東北線赤羽～王子以東の北区の範囲と判定した。基準地は地下鉄南北線王子神谷駅を最寄り駅とする住宅地域にあり、戸建住宅、アパート等が建ち並んでいる。需要者の中心は自己居住用の住宅を求める個人であり、ほかに投資用物件を求める投資家が見られる。市場の中心価格は新築戸建住宅で７千～８千万円程度であり、土地単価は１㎡当り６０万円以上の水準である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層住宅地だが、共同住宅もみられる。賃貸市場としての熟成度は高いとまでは言えず、単身者、小家族向けの物件が多い地域であるが、最近の建築費の高騰の影響もあり、収益価格は低位に算出された。現在の市況では戸建住宅等自用での需要が中心なので、取引事例に基づく比準価格を標準として、賃貸による収益価格を参考として、地価公示標準地、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(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	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	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
	北　－9							街路	0.0		街路	−2.0
	公示価格	[105.2/100]	100/[102.0]	100/[91.2]	[105.0/100]	676,000		交通	0.0		交通	−6.0
	569,000 円／㎡							環境	0.0		環境	+1.0
								画地	+2.0		行政	−2.0
								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	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
	北（都）　－ 2							街路	0.0		街路	−1.0
	前年指定基準地の価格	[111.2/100]	100/[102.0]	100/[124.4]	[105.0/100]	676,000		交通	0.0		交通	+1.0
	735,000 円／㎡							環境	0.0		環境	+27.0
								画地	+2.0		行政	−2.0
								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	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口、世帯数は微増。取引件数は横ばいだが地価は上昇している。マンションの賃料も上昇している。
	前年標準価格 607,000 円／㎡		[地域要因] 地域要因に特段の変化はなく、価格への影響はみられない。
	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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	標準地番号 － 公示価格 円／㎡		
	②変動率 年間 +11.4 % 半年間 %		