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)-11　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	齊藤不動産鑑定所
北(都)-11	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　齊藤　政治

鑑定評価額	48,800,000 円	１㎡当たりの価格	530,000 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]	400,000 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	北区浮間三丁目１９番８「浮間３－１９－１６」				②地積 (㎡) 92 ( )	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	準工 (60, 200) 準防 高度(2種)
	1:1.5	共同住宅 S4	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北8m区道	水道、ガス、下水	北赤羽 570m	(その他) 特別工業地区 (70, 200)
(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　25　m、南　10　m、北　30　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　8 m、奥行 約　12.5 m、規模　100 ㎡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 8m区道		交通施設：北赤羽駅 西方570m		法令規制：準工 (70, 200) 準防 高度(2種) 特別工業地区
	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、地域要因に特段の変化は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測される。					

(3) 最有効使用の判定	中層住宅地		(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　535,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　484,000 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、概ね北区及び板橋区における住宅地域であり、特に代替性が高いのは北区北西部及び板橋区北東部に位置する住宅地域である。売買市場における需要者は、同一需給圏内等に居住する第一次取得者が多数を占める。近隣地域はハザードマップによる浸水想定区域等に該当しており、相対的な割安感から取引市場における需給は比較的安定している。地域的には、土地７０㎡程度の新築建売住宅の総額で８，０００万円台の取引が中心と把握される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であるが、不動産売買市場においては、収益性よりも居住の快適性を重視した自己使用目的の取引が中心である。取引事例比較法で採用した取引事例は、実際の不動産取引市場において売買が成立したものであり、比準価格の信頼度は高いと判断する。よって、市場の実勢を的確に反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、且つ指定基準地等との検討も踏まえ、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	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-13						標準化補正	街路	0.0		街路 +1.0
	公示価格 482,000 円/㎡	[106.2]/100	100/[100.0]	100/[96.9]	[100.0]/100	528,000		交通	0.0		交通 +1.0
								環境	0.0		環境 -5.0
								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			地域要因	
	北（都）-4						標準化補正	街路	0.0		街路 -2.0
	前年指定基準地の価格 677,000 円/㎡	[113.4]/100	100/[102.0]	100/[142.0]	[100.0]/100	530,000		交通	0.0		交通 -2.0
								環境	0.0		環境 +45.0
								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
前年標準価格　　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　　%　半年間　　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 区内の人口及び世帯数は、ともに微増傾向。景気は緩やかに回復しており、地価水準は上昇しているが、中東情勢に注視する必要がある。

[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、近隣地域及びその周辺地域における地域要因に特段の変動は見られない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。