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)-12　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トーエー不動産鑑定株式会社
北(都)-12	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　佐藤　元

鑑定評価額	52,500,000 円	１㎡当たりの価格	525,000 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　5日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	410,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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	北区豊島四丁目２０番５４「豊島４－７－４」				②地積 (㎡)	100 ( )	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)
台形 1:1.2	住宅 W3	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	南西3.7m区道	水道、ガス、下水	王子神谷 1.2km		(その他) (70, 200)

(2) 近隣地域

①範囲	東　50　m、西　30　m、南　30　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　9.0 m、奥行 約　10.7 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３．７m区道	交通施設	王子神谷駅1.2km	法令規制	準工 (70, 200) 準防 高度(2種)
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅を中心としてアパートも散見される住宅地域。地域の変動をもらたす要因も特段なく、今後も現状を維持していくものと予測される。							

(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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　540,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　325,000 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、対象不動産の存する北区及びその隣接区で、戸建住宅を中心としてアパートも散見される住宅地域。売買取引は戸建用地に係るものが中心であり、最寄駅より徒歩圏外のため賃貸マンションの需要は低い。典型的需要者はファミリー層のエンドユーザーが中心で、主に居住の快適性・利便性、市場における取引価格等を重視して価値判断を行う。取引の中心価格帯は、土地は５０万円～５５万円／㎡、新築建売分譲は総額で５，０００～６，０００万円。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は、戸建住宅を中心としてアパートも散見される住宅地域に存し、典型的需要者は戸建住宅用地の購入を検討する個人が中心である。当該需要者は居住の快適性・利便性を重視して取引の可否等の意思決定を行うが、その際には周辺の取引相場を重視するため、比準価格はその属性と行動を適切に反映している。したがって比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、地価公示地や指定基準地との検討を踏まえ、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	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	
北-9						標準化補正	街路	0.0		街路 +1.0
公示価格	[105.2] / 100	100 / [102.0]	100 / [117.0]	[104.0] / 100	522,000		交通	0.0		交通 +1.0
569,000 円/㎡							環境	0.0		環境 +17.0
							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 (円/㎡)	⑦内訳			地域要因	
北(都)-2						標準化補正	街路	0.0		街路 +2.0
前年指定基準地の価格	[111.2] / 100	100 / [102.0]	100 / [154.4]	[104.0] / 100	540,000		交通	0.0		交通 +8.0
735,000 円/㎡							環境	0.0		環境 +43.0
							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　472,000 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　+11.2 %　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。住宅地の取引件数は横這い、取引価格は上昇傾向で推移している。

[地域要因] 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域であり、特段の変動要因はないものの、地価は強含み傾向にある。

[個別的要因] 個別的要因に変化はない。