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)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	片岡不動産鑑定士事務所
北(都)　５－１	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　片岡　哲也

鑑定評価額	230,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,140,000 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]	850,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 28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	北区田端五丁目４７６番７「田端５－２－１０」				②地積(㎡)	202 ( )	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		近商 (80,300) 準防 高度(3種) （その他） (90,300)
	1：2	店舗、事務所兼共同住宅 ＲＣ ５	中層店舗付共同住宅が多く見られる近隣商業地域	北東12.3 m 区道	水道、ガス、下水	田端260 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　40ｍ、南　20ｍ、北　0ｍ		②標準的使用	中層店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.5 m、　奥行　約　16 m、　規模　200 ㎡程度、　形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１２．３m 区道	交通施設	田端駅　西方260 m	法令規制	近商 (90,300) 準防 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中層店舗付共同住宅が多く見られる近隣商業地域として熟成しており、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は強含み傾向で推移するものと思われる。					

(3)最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,200,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	927,000 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、北区や隣接区内の各鉄道沿線の駅徒歩圏に位置する近隣商業地域である。需要者は自己使用目的の事業者のほか、個人を含む投資家、不動産業者等も見られる。駅徒歩圏の商業地は供給が少なく、稀少性から需要は底堅く、地価は強含みで推移している。周辺の商業地の土地取引は少なく、規模や利用目的によって価格にもばらつきがある為、取引の中心価格帯は判然としないが、取引単位では総額で２億円～５億円程度のものが多い。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は業種が多岐にわたる駅徒歩圏の近隣商業地域であり、最有効建物の想定に困難な面がある。一方、取引事例比較法では地理的にやや離れた事例を採用しているが、いずれも価格形成要因が類似する商業地域的色彩を帯びた地域の取引事例を採用しており、比準価格の規範性は高いものと考えられる。よって、要因比較が妥当な比準価格を標準とし、収益価格を関連付けて、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　5 － 12	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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 0.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -12.0 / 交通 -3.0 / 要環境 +13.0 / 因行政 +5.0 / その他 0.0
	公示価格 1,050,000 円／㎡	[110.0]／100	100／[100.0]	100／[101.3]	[100.0]／100	1,140,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 荒川(都)　5 － 8	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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 0.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -13.0 / 交通 -1.0 / 要環境 -19.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 694,000 円／㎡	[115.0]／100	100／[100.0]	100／[69.8]	[100.0]／100	1,140,000			

(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 962,000 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 +18.5 % 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・世帯数は微増傾向。区内の商業地の取引件数は略横這い。取引価格は上昇傾向で推移している。
			(地域要因)	駅から徒歩圏の近隣商業地域であり、上記一般的要因を反映して、地価は強含み傾向にあるものと見られる。
			(個別的要因)	個別的要因に変化はない。