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)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	須藤総合鑑定所
北(都)　５－２	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　須藤　雅章

鑑定評価額	242,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,530,000 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]	1,150,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27日	(５)価格の種別	正常価格		路線価又は倍率	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	北区東十条三丁目９番３４ 「東十条３－１５－１０」				②地積（㎡）	158 (　　)	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		商業 (80,500) 防火 （その他） (100,462)
	1：3	店舗、事務所兼共同住宅 ＲＣ ４	各種店舗、中高層ビル等が建ち並ぶ商業地域	北西7.7 m 区道	水道、ガス、下水	東十条160 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　55ｍ、南　25ｍ、北　40ｍ				②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　7 m、奥行　約　22 m、規模　160 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	７．７m区道	交通施設	東十条駅北東方160 m	法令規制　商業 (100,462) 防火
	⑤地域要因の将来予測	各種店舗、中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状と同様に推移していくものと思料する。						
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(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	1,610,000 円／㎡					
	収益還元法	収益価格	1,450,000 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京浜東北線、埼京線、山手線の沿線を主として北区及び周辺区に存する駅周辺の商店街や商業地である。需要者の中心は、チェーン展開する法人、北区に地縁のある個人事業主又は法人や投資家等である。需給は概ね落ち着いているものの供給は少なめであり、賃貸に対する需要の方が主流となっている。需要の中心としては、土地で２億～３億円前後、建物付で４億～５億円前後と考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は、店舗・事務所（上層階の一部は居宅）等の利用を中心とした中高層のビルが建ち並ぶ商店街である。価格形成においては、需要者は収益性を重視して市場参入を行っているが、そのような収益性を考慮した上で成立した取引事例から求めた比準価格は、更に規範性が高いものと認められる。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、他の基準地との均衡にも配慮して、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							

(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　5－5 公示価格 1,440,000 円／㎡	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	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因の比較 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
		[106.3]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	[100.0]/100	1,530,000			
(9)指か定ら基の準検地討	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	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因の比較 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100				

(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 1,360,000 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 北　5－5 公示価格 1,440,000 円／㎡ ②変動率 年間 +12.5 % 半年間 +6.3 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）北区は前年比で人口は微増、世帯数は微増。商業地の取引件数は前年と同程度だが、地価は上昇。賃料は上昇で推移。 （地域要因）東十条駅から続く駅前商店街で、区内の標準的な近隣商業地として賑わい、徐々に建築物の高層化の進展が見受けられる。 （個別的要因）個別的要因には特段の変動はない。