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)5-3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	塩入不動産鑑定事務所
北(都)5-3	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　塩入　晋

鑑定評価額	109,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,000,000 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]	760,000 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	北区上十条五丁目７番１４「上十条５－６－１」			②地積(㎡)	109 (　　)	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, 400) 防火 高度(3種最低7m)
	1:2.5	診療所兼住宅 ＲＣ6F1B	店舗、事務所、中高層共同住宅等の混在する地域	南25m都道	水道、ガス、下水	十条 950m	(その他) 地区計画等 (100, 400)

(2)近隣地域	①範囲	東　90　m、西　70　m、南　50　m、北　20　m			②標準的使用	中高層店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　7　m、奥行 約　15　m、規模　105　㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	２５m都道	交通施設	十条駅 北西方950m	法令規制 近商 高度(3種最低7m) 地区計画等 (100, 400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	中高層マンション、店舗、事業所等、雑多な用途が混在する幹線道路沿いの商業地域であり、徐々に集約化及び高度利用が進むものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	中高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　1,050,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　760,000 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	同一需給圏の範囲は、概ね北区及び隣接区における幹線道路沿い等に見られる商業地域である。需要者は、マンション開発業者が中心となり、その他地縁のある法人等も考えられる。開発事業は長期化傾向にあり、素地取得には慎重な姿勢が見受けられるものの、希少なマンション適地などに対する需要は依然として強い。市場での需要の中心となる価格帯は、１００㎡程度の土地として総額１億円前後と把握した。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は街路条件等に代替性の高い事例を選択して試算されており市場性が反映されている。また、需要者として収益性や投資採算性の観点から意思決定を行う事業者が想定されることから収益価格も説得力を持つ。したがって、市場の実態を反映して実証的な比準価格に、収益性に着目して求めた収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、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 北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 街路 -2.0 交通 +4.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 940,000 円/㎡	[107.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.9]	[100.0] / 100	997,000			
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 北(都)5-2	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 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 街路 -7.0 交通 +8.0 環境 +46.0 行政 +4.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,360,000 円/㎡	[112.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [152.5]	[100.0] / 100	1,000,000			

(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　861,000 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/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 北区の人口及び世帯数は微増傾向にある。区内商業地の取引件数は概ね横這い、取引価格及び賃料は強含みで推移している。
	②変動率　年間　+16.1 %　半年間　%		[地域要因] 従来から指定されている沿道地区計画に加え、令和７年４月には十条北地区地区計画が都市計画決定された。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。代替競争関係にある不動産と比較した場合の競争力は普通程度である。