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 － 4　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	神川鑑定事務所
北（都）	5－4	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　神川　清

鑑定評価額	245,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,200,000 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］路線価又は倍率	900,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格			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	北区東十条四丁目８番２「東十条４－８－１１」				②地積（㎡）	204 （　）	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
	1:1	診療所、共同住宅兼住宅 ＲＣ８	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	東11.6m区道	水道 ガス 下水	東十条 400m		（その他） (100,500)
(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　60ｍ、北　30ｍ				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　14.0 ｍ、　奥行　約　15.0 ｍ、　規模　200 ㎡程度、　形状　正方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	１１．６ｍ区道	交通施設	東十条駅北東方 400m	法令規制	商業 (100,500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化はなく、また予想されないので、おおむね現状のまま推移すると思われる。						

(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	1,260,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	1,130,000 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	同一需給圏は北区内全域に及ぶと判定した。高容積で幅員の広い土地に対するマンション用地需要は大きく、幹線道路沿いでは１㎡２００万円以上の取引もみられる。最終需要者は土地の規模にもよるが、法人、個人とも存在する。基準地周辺は共同住宅、診療所、事務所などが見られるが小売・飲食といった店舗は少ない商業地域で、店舗よりもマンション適地である。周辺の取引は少なく、中心価格帯は絞り込めない。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地域だが店舗や事務所のほか共同住宅も多くみられる。駅に近いため賃貸市場としての熟成度は高いが投資目的ではなく自用、分譲マンション用地としての需要のほうが相対的に大きいとみられる。よって、比準価格を重視しつつ収益価格を関連付け、地価公示標準地、指定基準地との検討を踏まえ、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 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	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
	北　5－11							街路	0.0		街路	+9.0
	公示価格	[109.1/100]	100/[100]	100/[117.9]	[100/100]			交通	0.0		交通	+2.0
	1,290,000 円／㎡					1,190,000		環境	0.0		環境	+6.0
								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	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
	北（都）　5－2							街路	0.0		街路	−4.0
	前年指定基準地の価格	[112.5/100]	100/[100]	100/[126.7]	[100/100]			交通	0.0		交通	+2.0
	1,360,000 円／㎡					1,210,000		環境	0.0		環境	+32.0
								画地	0.0		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　1,010,000 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　+18.8 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　区の人口、世帯数は微増。商業地の取引件数は横這いとみられるが取引価格は上昇。賃料はオフィス、店舗、マンションとも上昇。

［地域要因］　地域要因に特段の変化はなく、価格への影響はみられない。

［個別的要因］　個別的要因に変動はない。南側隣地に建築していた高層共同住宅が竣工した。