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　7日提出
北(都)5-6　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	矢﨑不動産鑑定事務所
北(都)5-6	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　矢﨑　美和子

鑑定評価額	155,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,160,000 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]	890,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		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	北区昭和町二丁目２番３外「昭和町２－５－４」				②地積(㎡)	134 ( )	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	事務所兼倉庫 ＲＣ6	店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域	南西21.8m都道	水道、ガス、下水	尾久 300m		(その他) (100, 500)

(2)近隣地域

①範囲	東　30　m、西　40　m、南　40　m、北　20　m	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　10 m、奥行 約　13 m、規模　130 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	明治通り拡幅計画有り（計画幅員２７m）	街路	２１．８m都道	交通施設	尾久駅 北西方300m	法令規制	商業 (100, 500) 防火
⑤地域要因の将来予測	地域は中高層の店舗兼共同住宅や高層マンションが増加しつつある幹線街路沿いの商業地域で、低利用地の建替えに伴い、高層化が徐々に進展するものと予測する。							

(3) 最有効使用の判定	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	1,160,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,150,000 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	同一需給圏は主として、北区及び周辺区内の幹線街路沿いの商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内の事業会社や貸しビル事業者、マンション開発業者等である。地域は最寄り駅に近く、幹線街路沿いの高容積率の地域であることから、商業利用目的及びマンション用地目的とも需要は旺盛である。近隣地域周辺においては、土地について１㎡あたり１２０万円程度が取引の中心となっている。
(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、市場参加者による取引動向を反映した実証的で軽視し得ない価格である。一方、貸しビル事業者等を中心とする需要者は収益性に着目するものと考えられ、その収益性を直接的に試算した収益価格は説得力を持つ。したがって、両価格を相互に関連付け、且つ指定基準地及び周辺公示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5-3						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
公示価格	[109.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [114.1]	[100.0] / 100	1,160,000		交通	0.0		交通 -8.0
1,250,000 円/㎡							環境	0.0		環境 +24.0
							画地	+3.0		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(円/㎡)	⑦内訳			地域要因	
北(都)5-2						標準化補正	街路	0.0		街路 -11.0
前年指定基準地の価格	[112.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [131.6]	[100.0] / 100	1,160,000		交通	0.0		交通 +3.0
1,360,000 円/㎡							環境	0.0		環境 +48.0
							画地	0.0		行政 -3.0
							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　980,000 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　+18.4 %　半年間　%

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。不動産の取引価格は上昇傾向で、店舗・マンション賃料水準についても上昇傾向が見られる。

[地域要因]　地域要因の特段の変動とまでは呼べるものではないが、地域の建物は高層化の傾向にある。

[個別的要因]　個別的要因に変動はない。