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)　５－９　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
北(都)　５－９	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　神岡　禎高

鑑定評価額	955,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,970,000 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]	1,490,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 29日	(５)価格の種類	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	北区滝野川七丁目８番３「滝野川７－８－８」			②地積（㎡）	485 (　　)	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
	不整形 1：1	ホテル、教室兼店舗 ＳＲＣ 10F 1B	中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ駅前商業地域	西15 ｍ 区道	水道、ガス、下水	板橋60 ｍ	（その他） (100,500)

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　10ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	高層店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 ｍ、奥行　約　25 ｍ、規模　450 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	１５ｍ区道	交通施設	板橋駅南東方60 ｍ	法令規制 商業 (100,500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	繁華性のある駅前の商業地域で特に変動要因はなく、今後も当面は現状のまま推移していくものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	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　2,060,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,880,000 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	同一需給圏は北区を中心に隣接区を含むエリアで、鉄道沿線の各駅の駅前及びその周辺の商業地域。需要者は店舗事務所付の共同住宅等の賃貸物件の建設を目的とする不動産業者・投資家が中心で、ホテルチェーンや地縁性を有する自用目的の法人も含まれる。一定の繁華性が認められる利便性に優れた駅前の立地で需要は依然として旺盛である。市場の中心価格帯は、規模や立地等により異なるが、土地で総額７億円～９億円程度と判断される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場の実態を反映した比準価格と収益性・投資採算性を反映した収益価格はともに妥当性を有すると思料する。また、典型的需要者は収益性に着目した投資家等が中心であるが、収益価格が建築費等の各種数値に想定要因を多く含むことは否めない。また、自用目的の法人も需要者として見込まれる。そこで、比準価格と収益価格を関連付けて、指定基準地等との均衡にも留意のうえ、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　５－14	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　街路 0.0	地　街路 +3.0	
	公示価格 2,440,000 円／㎡	[109.0]/100	100/[100.0]	100/[135.4]	[100.0]/100	1,960,000		準　交通 0.0	域　交通 -4.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +28.0	
								補　画地 0.0	因　行政 +7.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9)指定基準地から検討	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　街路 0.0	地　街路 -9.0	
	前年指定基準地の価格 1,360,000 円／㎡	[112.5]/100	100/[100.0]	100/[77.9]	[100.0]/100	1,960,000		準　交通 0.0	域　交通 -2.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -10.0	
								補　画地 0.0	因　行政 -3.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　1,670,000 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：北区内の人口・世帯数は微増、商業地の取引件数は横這い、賃料は上昇基調で取引価格も上昇傾向にある。
	②変動率　年間　+18.0 %　半年間　%		地域要因：地域要因に特に変動はないが、高容積率の駅前商業地で希少性があり、需要が旺盛であるため、地価は上昇傾向にある。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。