

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あやめ不動産鑑定ラボ株式会社		
北(都)-1	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士	齊藤 政治	印
鑑定評価額	66,500,000 円		1㎡当たりの価格	532,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月2日	(6)路線価	[令和3年1月]	420,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月21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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北区上十条二丁目2番2「上十条2-17-4」				地積 (㎡)	125	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) 準防高度(2種)			
	台形 1:1.5	店舗兼共同住宅 S3	一般住宅、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南西7.2m区道	水道、ガス、下水	十条450m	(その他) 地区計画等 (70,200)			
(2)近隣地域	範囲	東35m、西15m、南30m、北15m 標準的使用 低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約13m、規模130㎡程度、形状長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 7.2m区道	交通施設	十条駅 南西方450m	法令規制	1住居 (70,200) 準防高度(2種) 地区計画等	
	地域要因の将来予測	一般住宅、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、十条駅西口の再開発により外延的に地域性の向上が見込まれることから、将来的には発展して推移するものと予測される。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 536,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 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、概ね北区及び板橋区における住宅地域であり、これらのうち特に価格牽連性が高いのはJR埼京線「十条」駅を最寄りとする住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内に居住する第一次取得者が多数を占める。近隣地域は居住環境が比較的良好な地域であることから、取引市場における需給は安定している。周辺地域においては土地の細分化が進んでいるが、標準画地規模の土地で6,500万円～7,000万円程度が相場となっている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、基準地と要因比較可能な多数の信頼性を有する取引事例及び賃貸事例を収集しえた。周辺類似地域等においては、共同住宅等の収益物件も見られるが、不動産売買市場においては、収益性よりも居住の快適性を重視した自己使用目的の取引が大多数である。よって、市場の実勢を的確に反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、且つ指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.7 交通 -1.1 環境 -6.5 行政 -0.8 その他 0.0
	公示価格	[100.4] / 100	100 [102.0]	100 [89.3]	[104.0] / 100	531,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.9 交通 +0.8 環境 +15.0 行政 -2.0 その他 0.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.9 交通 +0.8 環境 +15.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100.3] / 100	100 [102.0]	100 [111.4]	[104.0] / 100	532,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.9 交通 +0.8 環境 +15.0 行政 -2.0 その他 0.0
(10)対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規								
	-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/㎡	変動率	年間 +0.8 %	半年間 %	[一般的要因] 区内の人口は微減傾向で推移。コロナ禍により一時低迷していた不動産取引は持ち直しつつあるが先行きは不透明である。 [地域要因] 一般住宅、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、今後、十条駅西口再開発による影響が徐々に顕在化するものと思料する。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。	