

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	須藤総合鑑定所
北(都) - 1	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 須藤 雅章

鑑定評価額	68,400,000 円	1㎡当たりの価格	547,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	430,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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		北区上十条二丁目2番2「上十条2-17-4」				②地積(㎡)	125	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	1 住居(60,200)準防高度(2種)(その他)地区計画等(70,200)			
	台形1:1.5	店舗兼共同住宅S 3	一般住宅、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南西7.2 m区道	水道、ガス、下水	十条450 m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 15 m、南 30 m、北 15 m				②標準の使用	低層住宅地			
	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 特にない		街路 基準方位北 7.2 m区道	交通施設 十条駅南西方450 m	法令規制 1 住居(70,200)準防高度(2種)地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測	十条駅西口の再開発が進行中で、外延的な地域性の向上が見込まれており、今後はやや発展的に推移するものと思料する。								
(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 558,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 480,000 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、ＪＲ埼京線・京浜東北線沿線で、北区を主として板橋区の一部に及ぶ住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁的選好性を有する個人や分譲目的の業者等であるが、同一需給圏外からの転入も見られる。既成の住宅地で、需給は概ね安定的である。周辺の住宅地では小規模な建売住宅や宅地分譲が増えており、土地の細分化が進行している。需要の中心は、小規模な新築戸建住宅で6000万～7000万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅、共同住宅、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であるが、近隣地域及び類似地域等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住宅の取引が大半であり、類似物件の取引価格等を重視して価格形成がなされる傾向が強くなっている。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格をも比較考量の上、更に単価と総額との関連、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 北 - 21	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	標準街路 0.0 標準交通 0.0 標準環境 0.0 補画地 +2.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域街路 -2.0 地域交通 -1.0 要環境 -7.0 因行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格 469,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [102.0]	100 [89.3]	[104.0] 100	542,000				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北(都) - 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	標準街路 0.0 標準交通 0.0 標準環境 0.0 補画地 +2.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域街路 -1.0 地域交通 0.0 要環境 +16.0 因行政 -2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 582,000 円/㎡	[103.1] 100	100 [102.0]	100 [112.5]	[104.0] 100	544,000				
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 532,000 円/㎡			③価格変動状況要因の	{ 一般的要因 } { 地域要因 } { 個別的要因 }	北区は前年比、人口は概ね横這い、世帯数はやや増加。取引件数は前年と同程度、住宅地の地価は上昇。賃料は概ね横這い程度で推移。				
	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/㎡					戸建住宅、共同住宅、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、十条駅西口再開発による影響も徐々に波及してくるものと思料する。				
						個別的要因には特段の変動はない。				
	②変動率	年間 +2.8 %	半年間 %							