

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)-2	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 神岡 禎高 印

鑑定評価額	61,100,000 円	1㎡当たりの価格	582,000 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5日	(6)路線価	[令和3年1月]	490,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		北区上中里一丁目2番18外「上中里1-26-10」				地積(㎡)	105	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中専(60,150)準防			
	1:2.5	住宅兼事務所RC3	一般住宅が多い高台の既成住宅地域		東5.3m区道	水道、ガス、下水	上中里370m		高度(2種)(その他)(70,150)			
(2)近隣地域	範囲	東25m、西20m、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6m、奥行約16m、規模100㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北5.3m区道		交通施設	上中里駅南東方370m		法令規制 1中専(70,150)準防 高度(2種)			
	地域要因の将来予測		一般住宅を中心とした高台の既成の住宅地域で、特段の変動要因は見られず、今後も現状のまま推移するものと予測する。									
(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			+2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格582,000円/㎡										
	収益還元法	収益価格327,000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上中里駅及び田端駅、駒込駅のほか、東京メトロ南北線の西ヶ原駅を中心とする北区南東部の住宅地。需要者は圏内の居住者が中心で、一部圏外からの転入も見受けられる。新型コロナウイルス感染症の影響を受けて取引が停滞したが、高台の住環境の比較的良好な住宅地で、供給が少ない一方、底堅い需要がある。市場の中心価格帯は、土地で総額4,000万円～5,000万円程度、新築の建売住宅では総額5,500万円～6,500万円程度。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に共同住宅等も見受けられるが、自用の一般住宅としての利用を前提とした取引が中心の地域で、取引の価格形成においては類似物件の取引価格との比較が重視されている。また、許容容積率も低く収益性の価格形成に対する影響が希薄な地域である。以上により、取引の実勢を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、単価と総額との関連、地域の動向等を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価示価格と格しをた	■代表標準地 □標準地 標準地番号北-12		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	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0.0 交通0.0 環境0.0 行政0.0 その他0.0
	公示価格580,000円/㎡		[100.3] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	582,000					
(9)指か定ら基の準検地討	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	標準化補正	街路0.0 交通0.0 環境0.0 画地 行政 その他	地域要因	街路0.0 交通0.0 環境0.0 行政 その他
	前年指定基準地の価格円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格580,000円/㎡				価格変動状況要因の	〈一般的要因〉 北区内の人口は微減、世帯数は横ばい傾向。新型コロナの影響は全般として小さく、取引件数及び取引価格は概ね横ばいで推移。						
	-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 標準地番号北-12 公示価格580,000円/㎡						〈地域要因〉 高台の住環境の比較的良好な住宅地で、一部敷地の細分化が見られるが、地域要因に大きな変動はない。					
							〈個別的要因〉 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+0.3%	半年間			+0.3%					