

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

鑑定評価額	63,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	600,000 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 5 日	(6) 路線 価	[令和 4 年1月]	490,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		北区上中里一丁目 2 6 番 1 8 外 「上中里 1 - 2 6 - 1 0」				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 高度(2種) (その他)	
	1 : 2.5	住宅兼事務所 R C 3	一般住宅が多い高台の既 成住宅地域		東 5.3 m 区道	水道、 ガス、 下水	上中里 370 m		(70,150)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 25 m、西 20 m、南 30 m、北 15 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 16 m、		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 5.3 m 区道		交通 施設	上中里駅南東方 370 m		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 600,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 331,000 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 J R 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は薄れ、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、比較的旺盛な需要がある。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おり、採用した取引事例も規範性がある。また、許容容積率が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 示準格 価と 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 街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格 587,000 円 / ㎡		[102.2] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	600,000		準 化 交通 0.0	域 交通 0.0
(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	補 画地 +2.0	要 環境 0.0
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			正 行政 0.0	因 行政 0.0
									他 0.0	その他 0.0
(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 582,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 北区内の人口はほぼ横ばいで世帯数はやや増加。住宅地の取引件数は概ね横ばいで地価は上昇傾向で推移している。					
	- 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				〔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。					
	公示価格 587,000 円 / ㎡				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 +2.2 %							