

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社青山不動産鑑定所
北(都) - 3	東京都	区部第 9	氏名	不動産鑑定士 青山 弘平 印

鑑定評価額	71,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	473,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 6 日	(6) 路線 価	[令和 3 年1月]	380,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 15 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		北区神谷二丁目 1 0 番 1 2 「神谷 2 - 1 0 - 1 2」					地積 (㎡)	(150)	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		
	1.5 : 1	共同住宅 S 3	一般住宅、共同住宅等が 建ち並ぶ住宅地域		北5.8 m 区道		水道、 ガス、 下水	東十条780 m		高度(2種) (その他) (70,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 40 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 12 m、		規模 144 ㎡程度、		形状 正方形					
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北 5 . 8 m区道		交通施設	東十条駅 北東方780 m		法令規制	1 住居 (70,200) 準防 高度(2種)		
	地域要因の将来予測	共同住宅、戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後も住環境等に大きな変動はないものと予測する。										
(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 0.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 480,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 294,000 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、北区内の混在地域及び住宅地域の存する圏域である。市場参加者の中心は北区内の居住者を中心とするが、居住用不動産については周辺区からの転入も認められる。需要の中心は、新築戸建で 5 0 0 0 万円台が中心で、土地価格は 6 0 ㎡程度の土地で 2 5 0 0 万円から 3 5 0 0 万円程度である。市況については、特に居住用不動産を中心に持直し傾向が認められる。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	周辺地域はアパート等も混在する地域であるが、低層住宅を主体とし、自用目的の需要が中心となる地域であることから、取引意思の決定にあたっては、比準価格が主導的役割を果たすと判断される。以上より、市場の取引実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地及び周辺の公示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 示価格 と格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 北 - 5		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 463,000 円 / ㎡		[100.2] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	[100.0] 100	473,000					
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 北(都) - 4		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 -4.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 438,000 円 / ㎡		[99.3] 100	100 [102.0]	100 [90.3]	[100.0] 100	472,000					
(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 470,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	人口は微減、世帯数は横ばい傾向、取引件数は概ね横ばい傾向で推移している。取引価格は持直している。						
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡				〈地域 要因〉	成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。						
					〈個別的 要因〉	特段大きな要因変動は認められず、代替競争関係にある不動産と比較した場合の優劣及び競争力は普通程度である。						
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %									