

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) - 4	東京都	区部第 9	氏名	不動産鑑定士 須藤 雅章 印

鑑定評価額	81,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	435,000 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 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	350,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 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		北区赤羽西三丁目 1 2 番 6 「赤羽西 3 - 3 5 - 6」				地積 (㎡)	187 ()	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 : 1.2	共同住宅 S 3	一般住宅や低層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域		西 6 m 区道	水道、ガス、下水	赤羽 1.2 km		高度 (2 種) (その他) 景観形成重点地区 (70,150)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 80 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 14 m、規模 180 ㎡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 6 m 区道		交通施設	赤羽駅南西方 1.2 km		法令 1 中専 (70,150) 準防 高度 (2 種) 景観形成重点地区		
	地域要因の将来予測		居住環境の良好な高台の低層住宅地域で、景観形成重点地区の指定により、今後も住宅地としての良好な環境が維持されていくものと思料する。								
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 435,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 313,000 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京浜東北線・埼京線、都営三田線沿線で、北区北部を主として区内及び隣接区の居住環境が良好な住宅地域。需要者の中心は、地縁の選好性を有する所得水準が高目の個人層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。区画整然とした良好な住宅地であるが、最寄駅から遠隔で最低敷地面積との関係で総額が高むことから、単価はやや弱含みの様相。需要の中心は、1 0 0 ㎡超の土地で 5 0 0 0 万～6 0 0 0 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		低層戸建住宅を主とした住宅地域で、共同住宅は少ない。近隣地域の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。また、容積率が低目なこともあり収益価格は低位に試算されたものと思料する。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。									
(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 - 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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0		
	公示価格 437,000 円 / ㎡		[99.5] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	435,000		標準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 その他 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	標準 街路 0.0 地 街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対年々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 438,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	前年比で人口は微減、世帯数は横這い。取引件数は前年と同程度、住宅地の地価は横這い～若干の上昇程度。賃料は横這い程度で推移。					
	- 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					〈地域要因〉	最寄駅からやや遠隔ながら区画整然とした居住環境良好な住宅地域。景観形成重点地区指定の影響が、取引にも徐々に浸透しつつある。				
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 北 - 4						〈個別的要因〉	個別的要因には特段の変動はない。			
	公示価格 437,000 円 / ㎡										
変動率 年間 -0.7 % 半年間 -0.5 %											