

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

鑑定評価額	74,100,000 円	1㎡当たりの価格	545,000 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		北区赤羽二丁目3 4 9 番2 「赤羽2－3 2－5」				②地積 (㎡)	136 ()	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 (60,300) 準防 高度(3種) (その他)	
	1：1.5	住宅兼共同住宅 S 3	一般住宅、共同住宅等が 建ち並ぶ住宅地域		西6 m 区道	水道、 ガス、 下水	赤羽750 m		(70,240)	
(2)近隣地域	①範囲	東 20 m、西 60 m、南 40 m、北 30 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 6 m 区道	交通施設	赤羽駅北東方750 m		法令規制	1 住居 (70,240) 準防 高度(3種)	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ生活利便性の高い住宅地域で、今後も同様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			+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 556,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 455,000 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、東京メトロ南北線沿線で、北区を主として隣接区等に及ぶ住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁の選好性を有する個人や分譲・再販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。赤羽周辺の商業地や公共施設に近い区画整然とした住宅地で人気があり、需要はやや強含みながら、供給は少なめで地価はやや強含みの状況にある。需要の中心は、小規模な新築戸建住宅なら7 0 0 0 万円前後と思料する。									
(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に留意して、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 標準地番号 北 - 28	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
	公示価格 534,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	545,000				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年ら象標の基準検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 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 北 - 28 公示価格 534,000 円/㎡					区画整然とした利便性の高い住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られない。				
	②変動率 年間 % 半年間 +2.1 %					個別的要因には特段の変動はない。				