

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社つかさ不動産鑑定事務所
北(都)-5	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 佐藤 麗司朗 印
鑑定評価額	59,300,000 円	1㎡当たりの価格	453,000 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 2日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	380,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北区西が丘一丁目7番2 「西が丘1-18-11」			②地積 (㎡)	131 ()	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		2低専 (60, 150) 準防 高度(2種)		
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ 居住環境良好な住宅 地域	北5.8m区道	水道、 ガス、 下水	赤羽 1.4km		(その他) 景観形成重点地区 (70, 150)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 60 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 7.5 m、奥行 約 18 m、規模 135 ㎡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 5.8m区道	交通 施設	赤羽駅 南西方1.4km	法令 規制	2低専 (70, 150) 準防 高度(2種) 景観形成重点地区
	⑤地域要因の将来予測		住宅地として熟成しており、近隣地域の価格に大きな変動をもたらす要因は見受けられず、当分は現状を維持したまま推移するものと思料する。							
(3)	最有効使用の判定		標準的使用と同じ低層住宅地				(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		463,000 円/㎡				
			収益還元法	収益価格		301,000 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		同一需給圏は北区北部及び隣接区内の比較的住環境の良好な住宅地域で、需要者は同一需給圏内の居住者が大半である。当該地域は駅接近性がやや劣るものの、区画整然とした街区の中に、閑静な居住環境が形成されている。比較的大きな規模の画地が多く、総額が高いため、購買者層は限定される。土地の場合、1平米当たり450,000円～500,000円程度、新築戸建て総額7,000万円～8,000万円程度が需要の中心である。							
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は区内北部に位置し、整った街区に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自己使用目的での取引が中心である。アパート等の収益物件も見受けられるが、土地に対する投資採算性はやや低い。したがって、比準価格を重視し、収益価格を信頼性に応じて相応に関連付け、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 北-14 公示価格 530,000 円/㎡	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 地の規 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 +6.1 0.0 0.0	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 +8.0 +2.0 0.0 0.0		
		[99.5] 100	100 [106.1]	100 [110.2]	[100.0] 100	451,000				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 北(都)-4 前年指定基準地の価格 438,000 円/㎡	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	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 +2.0 -7.0 0.0 0.0		
	[99.3] 100	100 [102.0]	100 [94.9]	[100.0] 100	449,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 456,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 区内の人口は微減、世帯数は横ばいとなっている。コロナ禍にあって、取引件数、取引価格は概ね横ばいである。					
	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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、特段の変動要因はない。					
	②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %				[個別的要因] 地域内において標準的な画地であり、個別的要因に変動はない。市場競争力は普通であるものと思料する。					