

鑑 定 評 価 書 （令和 4 年地価調査）

令和 4年 7月 8日提出
北(都)-5 宅地-1

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
鑑定評価額	60,400,000 円		1㎡当たりの価格		461,000 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 4日	(6)路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	380,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		北区西が丘一丁目7番2「西が丘1-18-11」				地積 (㎡)	131 ()	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		2 低専 (60, 150) 準防高度 (2種)						
	1:2.5	住宅 W2		一般住宅が建ち並び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	範囲	東 30 m、西 60 m、南 30 m、北 30 m					標準的使用	低層住宅地								
	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													
	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	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						
	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 470,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格 302,000 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、新築戸建で総額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び住宅地域であり、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) 公示価格とした	価格	代表標準地	標準地	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
		標準地番号 北-14									交通	0.0		交通	+7.0	
(9) 指定からの検討	価格	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	環境	0.0	地域要因	環境	+5.0		
		前年指定基準地の価格 円/㎡									画地		+6.1	行政	0.0	
(10) 対象基準地の検討	価格									行政	0.0		その他	0.0		
										その他	0.0					
(10) 対象基準地の検討	価格	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	一般的要因	区内の人口は横ばい、世帯数はやや増加となっている。取引件数は概ね横ばいであるものの、取引価格は上昇傾向にある。								
		■ 継続 □ 新規						地域要因	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、特段の変動要因はない。							
		前年標準価格 453,000 円/㎡							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。						
		-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														
(10) 対象基準地の検討	価格	□ 代表標準地 □ 標準地				価格変動要因の	一般的要因									
		標準地番号						地域要因								
		公示価格 円/㎡							個別的要因							
		変動率 年間 +1.8 % 半年間 %								一般的要因						