

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ジェイリック		
北(都)-6	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士	倉持 善栄	印
鑑定評価額	91,300,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		692,000 円/m <sup>2</sup>	

## 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5日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和3年1月]	550,000 円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和3年6月30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	北区中里二丁目2番8 「中里2-20-5」			地積 (m <sup>2</sup> )	132	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 (60,300) 準防 高度(3種)							
	1:1.2	住宅 RC4	一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域	南6m区道	水道、ガス、下水	駒込 410m	(その他) (70,240)							
(2)近隣地域	範囲	東80m、西100m、南70m、北50m			標準的使用	中低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約12.5m、規模125m <sup>2</sup> 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6.0m区道	交通施設	駒込駅 北方410m	法令 規制	1住居 (70,240) 準防 高度(3種)					
	地域要因の将来予測	一般戸建住宅、共同住宅等が区画整然と建ち並び住環境良好な住宅地域であり、住宅地として熟成しており、地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状維持のまま推移すると予測する。												
(3)最有効使用の判定	中低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位			+5.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	714,000 円/m <sup>2</sup>											
	収益還元法	収益価格	475,000 円/m <sup>2</sup>											
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>											
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>											
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、北区南西部JR線、地下鉄及び私鉄線等の各駅から徒歩圏内の高台に存する住宅地域である。需要者の中心は、北区及び隣接区のほか、一部埼玉県内に居住し、地域的嗜好性を有する一次取得者である。需給は比較的安定し、敷地を細分化した取引が多くなりつつある。土地価格は街路幅員及び規模により異なるが、4,000万~5,000万円程度、新築戸建住宅で7,000万円台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	比準価格は市場の実勢を反映した実証的な規範性の高い価格である。収益価格は共同住宅として賃貸する場合の収益性を反映している。当該地域では主として自用目的での取引が中心で資産価値等を重視した取引が多い。共同住宅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くなった。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、さらに周辺の地価公示標準地及び指定標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)公示価格	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/m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	北-6							交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0
	公示価格	632,000 円/m <sup>2</sup>	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	[105.0] 100	693,000		画地	0.0	行政	0.0	その他	-3.0
									行政	0.0	その他	0.0		0.0
(9)指定からの検討	指定標準地番号	北(都)-2	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/m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	前年指定標準地の価格	580,000 円/m <sup>2</sup>	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [86.4]	[105.0] 100	693,000		交通	0.0	環境	0.0	行政	+1.0
									画地	0.0	行政	0.0	その他	-10.0
									行政	0.0	その他	0.0		-4.0
									その他	0.0				0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規			一般的			[要因] 感染症拡大により経済情勢の先行きは不透明であるものの、大規模な金融緩和が継続し、不動産取引価格は概ね横這いで推移している。						
	前年標準価格	687,000 円/m <sup>2</sup>			[地域]			[要因] 区内人口は微減、世帯数はほぼ横這い。住環境良好な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。						
	-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			[個別的要因]			[要因] 個別的要因に変動はない。市場競争力は中位程度であると判断した。						
	標準地番号	円/m <sup>2</sup>												
	公示価格	円/m <sup>2</sup>												
	変動率	年間	+0.7 %	半年間	%									