

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月6日提出

北(都)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トーエー不動産鑑定株式会社
北(都)-6	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 佐藤 元
鑑定評価額	94,200,000 円		1㎡当たりの価格	714,000 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5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	560,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		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		北区中里二丁目20番8「中里2-20-5」				②地積 (㎡)		132 ()	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)
	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)	①範囲		東 80 m、西 100 m、南 70 m、北 50 m				②標準の使用		中低層住宅地		
近隣地域	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12.5 m、規模 125 ㎡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. 0 m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)
	⑤地域要因の将来予測	共同住宅や一般住宅等が建ち並ぶ、概ね良好な住環境を備えた住宅地域である。価格時点現在において価格形成に影響を与える特段の地域要因の変動等はなく、当面は現況を維持しつつ推移していくものと予測される。									
(3)	最も有効使用の判定		標準的使用と同じ					(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		727,000 円/㎡					
			収益還元法	収益価格		623,000 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住宅地域。需要者の中心は、北区及び隣接区及び一部埼玉県内に居住する一次取得者。新型コロナウイルスの影響は落ち着き、住宅地の価格はやや強含みで推移。土地価格は坪150万円～180万円のエリアが中心で利便性や環境の良好な地域では坪200万円超のケースも。新築戸建住宅はエリアにより総額や規模が異なるが、概ね4,000万円台後半～7,000万円台が中心。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は市場性に着目した価格であり、取引市場の実勢を反映している。収益価格は主に収益性の側面から対象不動産の市場価値を求めたものである。当該地域ではエンドユーザーが需要者となるケースが多く、意思決定に際して周辺の取引相場を重視する傾向にある。したがって、典型的な需要者の属性と行動を反映した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基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)	公示標準価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 北-6	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 +1.0 行政 -3.0 その他 0.0
		公示価格 639,000 円/㎡	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	702,000				
(9)	指定からの検討 基準地	①指定基準地番号 北(都)-2	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 -10.0 行政 -4.0 その他 0.0
		前年指定基準地の価格 582,000 円/㎡	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[86.4]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	715,000				
(10)	対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 692,000 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] コロナ禍で物件の選別傾向が強まったことで取引件数は横ばいから減少。低金利とインフレ傾向から取引価格は上昇傾向にある。					
		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] 区内人口はほぼ横ばい、世帯数はやや増加。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変動率 年間 +3.2 % 半年間 %				[個別的要因] 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。					