

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	リアルバリュー不動産鑑定株式会社
北(都)-7	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 末原 伸隆 印
鑑定評価額	44,700,000 円		1㎡当たりの価格	471,000 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 3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 15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 北区豊島八丁目27番19					②地積 (㎡)	95 ()	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, 200) 準防 高度2種					
	1:2	空地	一般住宅、共同住宅 等が建ち並ぶ住宅地 域	南6.2m区道	水道、 ガス、 下水	王子神谷 470m		(その他) (70, 200)					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 20 m、北 15 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 m、奥行 約 14 m、規模		100 ㎡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6.2m区道	交通 施設	王子神谷駅 東方470m		法令 規制	1 住居 高度2種 (70, 200) 準防			
	⑤地域要因の 将来予測	小規模な戸建住宅、共同住宅が密集する住宅地域であり、周囲に特段の開発動向もなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。											
(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		+5.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		477,000 円/㎡						
			収益還元法		収益価格		268,000 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			同一需給圏を、北区を中心とした京浜東北線沿線及び東京メトロ南北線沿線の住宅地域と判断した。中心となる需要者は同一需給圏内の都心へ通勤する一次取得者層と考えられる。供給は戸建開発によるものが多く、50～70㎡程度の規模を標準として、土地価格で2000万円台前半～後半、新築戸建総額で4000万円台前半～5000万円台前半が中心価格帯となる。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			地域内にアパート等の収益物件も多く見られるが、地価に見合う賃料設定が難しく、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。対象基準地について、需要の中心は自己使用目的の最終需要者であると判断され、収益性よりも市場性が重視される。よって、市場性が反映された比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、類似の標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額の関係も留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公 示 規 格 と した 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 北-9		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	街路	0.0	地域 要因	街路	-1.5
	公示価格 432,000 円/㎡		[100.2] 100	100 [102.0]	100 [94.1]	[105.0] 100	474,000		交通	0.0		交通	-6.3
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	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	環境	0.0	地域 要因	環境	+2.0
	前年指定基準地の価格 580,000 円/㎡		[100.3] 100	100 [102.0]	100 [126.1]	[105.0] 100	475,000		画地	+2.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(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 469,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 北区の人口は微減、世帯数は横ばい傾向となっている。不動産取引件数は横ばい傾向にある。取引価格は横ばい乃至やや上昇傾向にある。								
	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] 地域要因に特段の変動はない。								
	②変動率 年間 +0.4 % 半年間 %				[個別的 要 因] 南向き画地であり、日照条件等に優れる。個別的要因に変動はない。								