

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

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
鑑定評価額	46,400,000 円	1㎡当たりの価格	488,000 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3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/㎡
(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
(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	北区豊島八丁目27番19			地積 (㎡)	95	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, 200) 準防高度(2種) (その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 20 m、北 15 m			標準的使用	低層住宅地		
	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			地域的特性	特記事項	特にない	
	地域要因の将来予測	特記事項	街路	基準方位 北6.2 m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	
(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	505,000 円/㎡		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	
	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都心へ通勤する一次取得者層と考えられる。住宅地の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、賃料水準は地価の上昇に対し遅行しており、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、指定基準地及び類似する標準地との均衡、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 北-9	[101.3] 100	100 [102.0]	100 [93.2]	100	488,000	地域要因	街路 -1.5 交通 -6.3 環境 +3.0 行政 -2.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	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	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
	北(都)-2 前年指定基準地の価格	[103.1] 100	100 [102.0]	100 [126.5]	100	488,000	地域要因	街路 -0.9 交通 +1.0 環境 +29.0 行政 -2.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 471,000 円/㎡			価格変動要因の 形成要因	[一般的要因] [地域要因] [個別的要因]	北区の人口は横ばい、世帯数はやや増加傾向となっている。住宅地の取引件数は概ね横ばい、取引価格は上昇傾向にある。 地域要因に特段の変動はない。 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。		
	-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/㎡							
変動率		年間 +3.6 %	半年間 %					

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes details for 北(都)9-1, 東京都, 区部第9, 氏名, 不動産鑑定士 末原 伸隆.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和4年7月1日 and 令和4年7月3日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 北区堀船二丁目3番1外. (2) 近隣地域: 東130m, 西190m, 南140m, 北110m. (3) 最有効使用の判定: 倉庫・工場の敷地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏を北区及び隣接区をはじめとする都内全域の工業地域と判定する. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 需要者は市場性及び収益性を考慮して取引の意思決定を行うが. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号 板橋9-1, 公示価格 312,000 円/m². (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の検討: -1 対象基準地の検討, -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.

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
板橋(都)-14	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 末原 伸隆
鑑定評価額	75,400,000 円	1㎡当たりの価格	395,000 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3日	(6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	310,000 円/㎡
(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
(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	板橋区赤塚六丁目1845番2外「赤塚6-4-14」			地積 (㎡)	191	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低専 (40, 80) 準防 高度(1種) (その他) 最低敷地80㎡ (50, 80)	
(2)近隣地域	範囲	東20m、西50m、南50m、北70m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約16m、規模160㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特にない	
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした住宅地域である。周囲に特段の開発動向はなく、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 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	409,000 円/㎡		内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	収益還元法	収益価格	184,000 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	同一需給圏を板橋区西部の東武東上線及び地下鉄有楽町線沿線の住宅地域と判定した。需要者としては板橋区及び隣接区内に居住する一次取得者層を中心に、都心部へ通勤する埼玉県からの転入需要も見込まれる。土地の供給は敷地の細分化によるものが多く、需給は比較的安定している。取引の中心となる価格帯は、土地80～100㎡程度の規模を標準として土地値で3000～4000万円、新築戸建て総額で5000万～6000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内にアパート等の収益物件も散見されるが、賃料水準が地価に見合っていないため収益価格は比準価格に比して低位に試算された。対象基準地における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、こうした需要者においては収益性よりも市場性が重視される。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、類似の標準地との検討を踏まえ、単価と総額の関係にも留意の上、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/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 板橋-11	[100.9] 100	100 [101.0]	100 [111.6]	100	394,000	地域要因 街路 +1.0 交通 +2.9 環境 +2.5 行政 +4.8 その他 0.0	
(9)指定からの検討	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の 変動状況	[一般的要因]	[地域要因]	[個別的要因]	板橋区の人口はほぼ横ばい、世帯数は微増傾向で推移している。住宅地の取引件数は微増、地価は上昇傾向で推移している。 特段の開発動向等はなく、地域要因に特段の変動はない。 北西向き画地であり、日照条件等がやや優れる。個別的要因に変動はない。
	前年標準価格 386,000 円/㎡	-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/㎡	変動率	年間 +2.3 %	半年間 %			

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
板橋(都)5-2	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 末原 伸隆
鑑定評価額	211,000,000 円	1㎡当たりの価格	896,000 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3日	(6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	710,000 円/㎡
(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
(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	板橋区成増一丁目73番1「成増1-28-13」			地積 (㎡)	235 ()	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	商業 (80, 500) 防火高度(最高45m最低7m) (その他) (100, 500)				
(2) 近隣地域	1:3	店舗、事務所兼共同住宅 SRC8	中高層店舗事務所兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域	北東25m国道	水道、ガス、下水	地下鉄成増50m					
	範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	高層店舗付共同住宅地					
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約 8 m、奥行約 15 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形			(4)対象基準地の個別的要因	ない	法令 商業高度(最高45m最低7m) (100, 500) 防火				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 2.5m国道				交通施設 地下鉄成増駅50m			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	930,000 円/㎡		同一需給圏は板橋区及び周辺区における商業地域であり、需要者としては都内の不動産業者や投資家等が想定される。近隣地域は駅に近接しているが、駅前商業地域としての性格よりも広幅員道路沿いに中高層の共同住宅や店舗併用共同住宅の建ち並ぶ路線商業地域としての性格が強い。代替競争等の関係にある不動産取引においては立地条件や敷地規模等の個性が大きく介在し、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。						
	収益還元法	収益価格	778,000 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	同一需給圏は板橋区及び周辺区における商業地域であり、需要者としては都内の不動産業者や投資家等が想定される。近隣地域は駅に近接しているが、駅前商業地域としての性格よりも広幅員道路沿いに中高層の共同住宅や店舗併用共同住宅の建ち並ぶ路線商業地域としての性格が強い。代替競争等の関係にある不動産取引においては立地条件や敷地規模等の個性が大きく介在し、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中高層の店舗兼共同住宅や共同住宅が立ち並ぶ地域であり、収益性を重視した価格形成が行われる地域であるが、収益価格は試算の過程において想定要素が多く介在する。一方で、代替競争不動産における取引価格水準は取引の意思決定において重視され、不動産の市場性を表す比準価格はより説得力を有すると判断した。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、類似の標準地及び指定基準地との検討もふまへ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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/㎡)	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 +1.5 交通 +0.5 環境 -18.0 行政 +6.7 その他 0.0
	標準地番号 板橋5-8		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [89.3]	100 [100.0]	895,000				
(9) 指定からの検討	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	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 -2.4 交通 -0.2 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	板橋(都)5-13		[101.9] 100	100 [100.0]	100 [121.8]	100 [100.0]	887,000				
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	875,000 円/㎡	[要因] 一般的 [地域] 地域要因に特段の変動はない。 [個別] 地域の標準的な画地である。個別的要因に変動はない。	板橋区の人口はほぼ横ばい、世帯数は微増傾向。商業地の取引件数は微増、賃料水準は横ばい、地価は上昇傾向で推移している。					
	-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	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格 円/㎡							
変動率	年間	+2.4 %	半年間	%							