

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日提出
北(都)-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本都市鑑定	
北(都)-10	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 神道 和弘	印
鑑定評価額		84,700,000 円		1㎡当たりの価格	484,000 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5日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	390,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月23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		北区東十条六丁目5番5 1 「東十条6 - 5 - 4」				地積 (㎡)	175 ()	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		準工 (60, 200) 準防 高度(2種)			
	1:1.5	住宅兼共同住宅 S3		一般住宅、共同住宅 店舗等が混在する 地域		西5.9m区道	水道、 ガス、 下水	東十条 720m		(その他) (70, 200)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 20 m、西 80 m、南 40 m、北 60 m					標準的使用	中低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模		180 ㎡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 . 9 m区道	交通 施設	東十条駅 北方720m	法令 規制	準工 (70, 200) 準防 高度(2種)			
	地域要因の 将来予測		一般住宅、共同住宅の外に中小工場等も混在する住宅地域であるが、近年、工場跡地等は住宅用途への移行傾向が見受けられ、今後も同様な傾向で推移するものと予測する。										
(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	+2.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			493,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格			362,000 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のＪＲ埼京線・京浜東北線、東京メトロ南北線の各駅から徒歩圏内の住宅地域。需要者の中心は主に地縁の選考性を有する個人や不動産開発業者等である。東十条駅から徒歩圏内に位置し、赤羽駅も利用可能であるためコロナ禍においても底堅い需要が認められる。需要の中心は小規模建売住宅が中心で、価格帯としては土地3千万円～4千万円程度、新築戸建5千万円～6千万円程度を中心に取引が行われている。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域であるが、一般住宅を中心とした自用目的の取引が多数であり、収益性よりも居住の快適性、利便性を重視した取引が中心となっている。したがって、市場における実勢を反映した比準価格を標準に、収益価格を参酌し、類似の標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 規 準 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	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 -0.5 交通 +0.2 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 北-5												
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	公示価格	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [98.7]	[102.0] 100	481,000	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 +0.1 交通 -4.8 環境 -3.0 行政 -2.0 その他 0.0		
	指定基準地番号												
	北(都)-4												
	前年指定基準地の価格	[99.3] 100	100 [102.0]	100 [90.6]	[102.0] 100	480,000							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 の 検 討	-1 対象基準地の検討		価格形成要因の 変動状況	[一般的 要因]	コロナ禍の影響を受け、区内の人口は微減、世帯数は横ばい。根強い住宅需要に支えられ不動産の取引件数等は概ね横ばい傾向で推移。								
	■ 継続 □ 新規				[地 域 要因]	東十条駅から徒歩圏内にある住宅地域で、工場跡地等は住宅用途への移行傾向が見られるものの、地域要因に急激な変化は見られない。							
	前年標準価格 481,000 円/㎡					[個別的 要因]	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 +0.6 %	半年間 %										