

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)-11 宅地-1

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)-11	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	53,300,000 円		1 m ² 当たりの価格		392,000 円/m ²	

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]	310,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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		北区浮間三丁目2番16 「浮間3-21-13」				地積 (㎡)	136 ()	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)			
	台形 1.5:1	共同住宅 S3		比較的共同住宅が多 く建ち並ぶ住宅地域		西6.3m区道	水道、 ガス、 下水	北赤羽 550m		(その他) 特別工業地区 (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 10 m、規模		130 ㎡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 6.3m区道	交通 施設	北赤羽駅 西方550m		法令 規制	準工 (70, 200) 準防 高度(2種) 特別工業地区		
	地域要因の 将来予測	一般戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、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	低層店舗地						(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 402,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 289,000 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、北区北西部ＪＲ埼京線の各駅から徒歩圏内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、地域的選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、2,000万～3,000万円程度、新築戸建住宅で4,000万円台前半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、収益価格を関連付けて、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) 公示規 格とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 北-13		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 +3.0 交通 +1.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 379,000 円/㎡		[99.6] 100	100 [100.0]	100 [98.8]	[102.0] 100	390,000						
(9) 指定 からの 検討	指定基準地番号 北(都)-4		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 -7.0 環境 +24.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 438,000 円/㎡		[99.3] 100	100 [102.0]	100 [111.9]	[102.0] 100	389,000						
(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 393,000 円/㎡				価格 変動 要因 の 形 成	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。							
	-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] 区内人口は微減、世帯数はほぼ横這い。一般戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。							
	変動率 年間 -0.3 % 半年間 %					個 別 [要因] 個別的要因に変動はない。家屋倒壊等氾濫想定区域内に存しており市場競争力はやや劣ると判断した。							