

|         |              |        |                         |                          |
|---------|--------------|--------|-------------------------|--------------------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名                     | あやめ不動産鑑定ラボ株式会社           |
| 北(都)-11 | 東京都          | 区部第9   | 氏名                      | 不動産鑑定士 齊藤 政治             |
| 鑑定評価額   | 53,700,000 円 |        | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 395,000 円/m <sup>2</sup> |

## 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)<br>路線<br>価 | [令和 4年 1月]      | 310,000 円/m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 4年 6月 21日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |                | 路線価又は倍率<br>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)<br>基準地                  | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                    |                             | 北区浮間三丁目21番16<br>「浮間3-21-13」                                  |                                 |                                                                              | 地積<br>(㎡)              | 136<br>( )              | 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<br>の状況                                              | 接面道路の状況                         | 供給<br>処理施設<br>状況                                                             | 主要な交通施設との<br>接近の状況     |                         | 準工<br>( 60, 200 )<br>準防<br>高度(2種) |               |                                                           |                                             |                                                    |
|                             | 台形<br>1.5:1                                                                                                                                                                                                         | 共同住宅<br>S3                  | 比較的共同住宅が多<br>く建ち並ぶ住宅地域                                       | 西6.3m区道                         | 水道、<br>ガス、<br>下水                                                             | 北赤羽<br>550m            |                         | (その他)<br>特別工業地区<br>( 70, 200 )    |               |                                                           |                                             |                                                    |
| (2)<br>近隣<br>地域             | 範囲                                                                                                                                                                                                                  | 東 20 m、西 35 m、南 35 m、北 20 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<br>事項                    | 特記すべき事項はない                                                   |                                 | 街<br>路                                                                       | 基準方位 北<br>6.3m区道       | 交通<br>施設                | 北赤羽駅<br>西方550m                    |               | 法令<br>規制                                                  | 準工<br>( 70, 200 )<br>準防<br>高度(2種)<br>特別工業地区 |                                                    |
|                             | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                       |                             | 比較的共同住宅が多く建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特段の変化は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測される。 |                                 |                                                                              |                        |                         |                                   |               |                                                           |                                             |                                                    |
| (3)                         | 最有効使用の判定                                                                                                                                                                                                            |                             | 低層住宅地                                                        |                                 |                                                                              | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因 | 方位 +2.0                 |                                   |               |                                                           |                                             |                                                    |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用           | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                             |                             | 比準価格 400,000 円/㎡                                             |                                 |                                                                              |                        |                         |                                   |               |                                                           |                                             |                                                    |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                               |                             | 収益価格 274,000 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、概ね北区及び板橋区における住宅地域であり、特に代替性が高いのは北区北西部に位置し、荒川と新河岸川に挟まれた地域に存する住宅地域である。売買市場における需要者は、同一需給圏内等に居住する第一次取得者が多数を占める。近隣地域はハザードマップによる浸水想定区域等に該当し、相対的な割安感が認められる地域であり、取引市場における需給は比較的安定している。地域的には、新築建売住宅の総額で5,000万円台の取引が多い。 |                             |                                                              |                                 |                                                                              |                        |                         |                                   |               |                                                           |                                             |                                                    |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由  | 比較的共同住宅が多く建ち並ぶ住宅地域であり、基準地と要因比較可能な多数の信頼性を有する取引事例及び賃貸事例を収集した。周辺類似地域等においては共同住宅等の収益物件も見られるが、不動産売買市場においては収益性よりも居住の快適性を重視した自己使用目的の取引が大多数である。よって、市場の実勢を的確に反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、且つ公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |                             |                                                              |                                 |                                                                              |                        |                         |                                   |               |                                                           |                                             |                                                    |
| (8)<br>公示<br>価格<br>とした      | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号 北-13                                                                                                                                                                                         |                             | 時点<br>修正                                                     | 標準化<br>補正                       | 地域要<br>因の比<br>較                                                              | 個別的要<br>因の比<br>較       | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳                            | 標準<br>化補<br>正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因                                    | 街路 +2.7<br>交通 +0.7<br>環境 -4.7<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 公示価格 380,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                    |                             | [ 100.4 ]<br>100                                             | 100<br>[ 100.0 ]                | 100<br>[ 98.6 ]                                                              | [ 102.0 ]<br>100       | 395,000                 |                                   |               |                                                           |                                             |                                                    |
| (9)<br>指定<br>基準<br>地        | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                             |                             | 時点<br>修正                                                     | 標準化<br>補正                       | 地域要<br>因の比<br>較                                                              | 個別的要<br>因の比<br>較       | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳                            | 標準<br>化補<br>正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域<br>要因                                    | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                        |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                      |                             | [ ]<br>100                                                   | 100<br>[ ]                      | 100<br>[ ]                                                                   | [ ]<br>100             |                         |                                   |               |                                                           |                                             |                                                    |
| (10)<br>対象<br>基準<br>地<br>の前 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 392,000 円/㎡                                                                                                                                                                      |                             |                                                              | 変<br>動<br>状<br>況<br>の<br>要<br>因 | [ 一般的<br>要因 ] 区内人口は概ね横ばいで推移。コロナ禍の影響を受けた不動産市場は回復傾向にあるが、ウクライナ情勢等により先行きは不透明である。 |                        |                         |                                   |               |                                                           |                                             |                                                    |
|                             | -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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 円/㎡                                                                                                                                                      |                             |                                                              |                                 | [ 地 域<br>要因 ] 比較的共同住宅が多く建ち並ぶ住宅地域であり、近隣地域及びその周辺地域における地域要因に特段の変動は見られない。        |                        |                         |                                   |               |                                                           |                                             |                                                    |
|                             | 公示価格                                                                                                                                                                                                                |                             |                                                              |                                 | [ 個別的要<br>因 ] 個別的要因に変動はない。                                                   |                        |                         |                                   |               |                                                           |                                             |                                                    |
|                             | 変動率 年間 +0.8 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                 |                             |                                                              |                                 |                                                                              |                        |                         |                                   |               |                                                           |                                             |                                                    |