

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤不動産鑑定
北(都) - 12	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 内藤 九亀 印

鑑定評価額	38,500,000 円	1㎡当たりの価格	385,000 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6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18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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北区豊島四丁目20番54「豊島4-7-4」				②地積(㎡)	100	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	準工(60,200)準防				
	台形1:1.2	住宅W3	住宅、アパート、事業所兼住宅等が混在する地域	南西3.7 m区道	水道、ガス、下水	王子神谷1.2 km	高度(2種)(その他)(70,160)				
(2)近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m				②標準の使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 11 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 3.7 m区道路	交通施設	王子神谷駅東方1.2 km	法令規制準工(70,160)準防高度(2種)			
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心としてアパート等が見られる住宅地域である。当面はこのまま推移すると予測する。									
(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 +4.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 393,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 272,000 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、東京メトロ南北線王子神谷駅を中心とし同線区内各駅及びＪＲ区内各駅を最寄駅とする圏域である。需要者の属性は、都心への利便性を求めて、北区を中心に東京特別区及び埼玉県等の居住者層がみられる。最寄駅から距離のある立地であるが都心へ1時間圏内の住宅地として底堅い需要が認められる。市場での需要の中心価格帯は100㎡程度の戸建住宅用地で3900万円前後、戸建住宅で5500万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心としてアパート等が見られる住宅地域であるが、アパートや賃貸マンションの新規供給の例は少ない。本件においては、住宅としての利便性や快適性が重視されて取引されている地域の実情及び収益価格がやや想定のな面がある点を考慮して、実証性に優れる比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、指定基準地及び地価公示標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準価と格しをた	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準街路 0.0	地域街路 +1.5
	公示価格		[100.0]	100	100	[104.0]	385,000	標準交通 0.0	地域交通 +1.0		
	432,000 円/㎡	100	[102.0]	[114.4]	100	補画地 +2.0		要因環境 +12.0			
(9)指か定ら基の準検地討	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	標準街路 0.0	地域街路 +2.5	
	前年指定基準地の価格		[100.3]	100	100	[104.0]	385,000	標準交通 0.0	地域交通 +8.5		
	580,000 円/㎡	100	[102.0]	[154.0]	100	補画地 +2.0		要因環境 +39.0			
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1対象基準地の検討			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕	北区の人口は微増及び高齢化傾向にある。また、新型コロナウイルス禍の影響により、北区の地価は概ね横這い傾向にある。					
	■継続 □新規 前年標準価格 385,000 円/㎡					〔地域要因〕 戸建住宅を中心としてアパート等が見られる住宅地域であり、地域要因に変動はない。					
	①ー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/㎡						〔個別的要因〕 南西側道路に面する点は競争力があるが、幅員が狭い点で競争力が劣る。個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								