

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) 5 - 1	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 内藤 九亀

鑑定評価額	142,000,000 円	1㎡当たりの価格	705,000 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 4 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	560,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		北区田端五丁目 4 7 6 番 7 「田端 5 - 2 - 1 0」				地積 (㎡)	202 ()	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		近商 (80,300) 準防 高度(3種) (その他)	
	1 : 2	店舗、事務所兼共同住宅 R C 5	中層店舗付共同住宅が多く見られる近隣商業地域		北東12.3 m 区道	水道、 ガス、 下水	田端260 m		(90,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 90 m、西 40 m、南 20 m、北 0 m				標準的使用	中層店舗付共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、 奥行 約 16 m、 規模 200 ㎡程度、 形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 1 2 . 3 m区道		交通施設	田端駅西方260 m		法令 近商 (90,300) 準防 高度(3種)	
	地域要因の将来予測	田端駅西方の高台にある中層店舗付共同住宅が多く見られる近隣商業地域である。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	中層店舗付共同住宅地					(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	比準価格 727,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 563,000 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、ＪＲ田端駅を中心として、赤羽駅、王子駅等区内ＪＲ各駅及び区内地下鉄各駅並びに東京北東部の主要各駅に近い商業地域を含む圏域である。需要者の属性は、北区内を中心として店舗兼共同住宅の経営者及び店舗兼共同住宅の開発事業者である。地域のマンション用地や店舗用地は新型コロナウイルス禍の影響下でも十分な需要が認められる。市場での中心価格帯は、敷地規模にもよるが2 0 0 ㎡程度の土地で1億4 0 0 0 万円前後である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては、収益価格を標準とすべきであるが、賃貸事例の類似性や想定建物の実証性に不満足な点が残る。取引事例も商業地の事例は希少であったが、北区内において地域の特性の類似性のある取引事例が得られる確かな比準が可能となった。以上の点を斟酌し、本件においては価格算出の過程が安定的で、実証性の優れる比準価格を中心に、収益価格を斟酌して、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)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 北 5 - 12		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 街路 0.0	地 街路 -11.7
	公示価格 704,000 円 / ㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [101.5]	[100.0] 100	704,000		準 交通 0.0	域 交通 -3.4
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 荒川(都) 5 - 8		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 街路 0.0	地 街路 -12.9
	前年指定基準地の価格 551,000 円 / ㎡		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [79.0]	[100.0] 100	705,000		準 交通 0.0	域 交通 -1.4
									補 画地 0.0	要 環境 -8.0
									正 行政 0.0	因 行政 0.0
(10)対年々象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 684,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉 北区の人口は、ほぼ横ばい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下にあっても、北区の地価は上昇傾向にある。					
	- 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				〈地域要因〉 高台にあるため田端駅からは階段利用となる商業地域である。地域要因に変動はない。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -				〈個別的要因〉 個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 %							