別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月　6日提出
北(都)5-2　　宅地-1

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)5-2	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　齊藤　政治

鑑定評価額	161,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,020,000 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　3日	(6)路線価	[令和　4 年 1月]	790,000 円/㎡
(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	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北区東十条三丁目９番３４「東十条３－１５－１０」			②地積(㎡)	158 ( )	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	商業 (80, 500) 防火
	1:3	店舗、事務所兼共同住宅 ＲＣ4	各種店舗、中高層ビル等が建ち並ぶ商業地域	北西7.7m区道	水道、ガス、下水	東十条 160m	(その他) (100, 462)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　55　m、南　25　m、北　40　m			②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　7 m、奥行 約　22 m、規模　160 ㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	７．７m区道	交通施設	東十条駅 北東方160m
		法令規制	商業 (100, 462) 防火				
	⑤地域要因の将来予測	各種店舗、中高層ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、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	中高層店舗兼共同住宅地		(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　1,040,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　1,000,000 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、北区及びその周辺区等における商業地域であり、特に代替性が高いのはＪＲ京浜東北線沿線の商業地域である。近隣地域は最寄り駅への接近性、商業地としての希少性に優れ、また、安定した賃料収入を享受できる地域であることから、収益目的の法人等が需要者の中心である。近隣地域は駅に近い商業地域であり、需要が旺盛であることから、取引市場における需給は安定している。市場での価格帯は土地で１０５万円／㎡前後が中心と把握される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は駅に近い商業地域であり、主たる需要者は収益性を指標として市場参入することが想定され、また、実際の取引市場で取引される価格水準をも視野に入れて取引に参入すると推察されることから、比準価格及び収益価格の信頼度は概ね同程度と判断する。よって、本件では市場の実勢を的確に反映した比準価格及び主たる需要者の指標とする収益性を反映した収益価格を相互に関連づけ、且つ単価と総額との関連に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号　北5-5	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦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
	公示価格 993,000 円/㎡	[102.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	1,020,000	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		地域要因	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　972,000 円/㎡ ①-2 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　北5-5 公示価格　993,000 円/㎡ ②変動率　年間　+4.9 %　半年間　+2.7 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 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。 [地域要因] 各種店舗、中高層ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。