

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉田総合鑑定所
北(都)5-3	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 吉田 雅一
鑑定評価額	69,000,000 円	1㎡当たりの価格	633,000 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]	500,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 15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所在地及び地番並びに「住居表示」等 北區上十條五丁目7番14 「上十條5-6-1」					②地積 (㎡) ()		109		③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		近商 (80, 400) 防火 高度(3種最低7m)													
	1:2.5		診療所兼住宅 R C 6F1B		店舗、事務所、中高層共同住宅等の混在する地域		南25m都道		水道、ガス、下水		十條 950m		(その他) 地区計画等 (100, 400)													
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 70 m、南 50 m、北 20 m					②標準の使用		中高層店舗住宅併用地																
	③標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 15 m、規模 105 ㎡程度、形状 長方形					④地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		2 5 m都道		交通 施設		十條駅 北西方950m		法令 規制		近商 高度(3種最低7m) 地区計画等 (100, 400) 防火		
	⑤地域要因の将来予測		敷地規模の大きい事業所用地等から共同住宅地へ移行しつつある地域で、建物の中高層化が進んでいくものと予測する。																							
(3)	最も有効使用の判定					中高層店舗住宅併用地					(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		686,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因		ない															
			収益還元法		収益価格		545,000 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		同一需給圏は都区部の幹線道路沿いの商業地域。主な需要者としては不動産開発事業者等が考えられる。金融緩和のもと不動産取引市場も回復基調にあるが、商業地域としては沿道型店舗需要に応えるには地域の敷地規模が小さく需要も減少傾向にある。但し、容積率を生かしたマンション用地の需要は多いが供給は少ない。商業地の需要の中心となる価格帯はいろいろで一概に決めがたい。一種当たりの坪単価としては400千円～600千円位の地域である。																								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は限られた取引事例から適切な補修正のうえに求めたものであるが、北区内の幹線道路等の事例を近隣地域周辺等のほか広域的に板橋区も含めて収集して求めたものである。収益価格は商業地の価格を求めるにあたっては指標となる価格である。以上より、近隣地域周辺の事例も多く採用できた比準価格を重視し、収益価格を関連づけて指定基準地等と規(比)準して求めた価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。																								
(8) 規 格 公 示 価 格 と し た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 北5-8		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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		-4.6 +3.8 -2.0 0.0 0.0 0.0	
	公示価格 607,000 円/㎡		[101.2] 100		100 [100.0]		100 [97.0]		[100.0] 100		633,000															
(9) 指 定 基 準 地 からの 検 討	①指定基準地番号 北(都)5-2		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 化補 正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		-11.4 +7.9 +62.0 +4.1 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 972,000 円/㎡		[104.9] 100		100 [100.0]		100 [161.2]		[100.0] 100		633,000															
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 609,000 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的 要 因] 区内人口ほぼ横ばい、外国人増加により世帯数はやや増加傾向。不動産取引件数は住宅地概ね横這いで、商業地減少傾向にあり地価上昇。																			
	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 公示価格 円/㎡						[地 域 要 因] 特になし																			
	②変動率 年間 +3.9 % 半年間 %						[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。																			