

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社つかさ不動産鑑定事務所		
北(都)5-5	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士	佐藤 麗司朗	印
鑑定評価額		86,800,000 円		1㎡当たりの価格		526,000 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2日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	410,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月25日	(5)価格の種類	正常価格		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		北区豊島四丁目1番29「豊島4-4-9」				②地積 (㎡) ()		165		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		近商 (80, 300) 準防高度(3種)					
	台形 1:1	店舗兼共同住宅 S4		中低層の店舗併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域		西8m区道		水道、ガス、下水		王子神谷 1.1km		(その他) (90, 300)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 5 m、西 25 m、南 10 m、北 35 m				②標準的使用		中低層店舗兼住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 13.0 m、規模 165 ㎡程度、形状 ほぼ正方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	8m区道		交通施設	王子神谷駅 東方1.1km		法令規制	近商 (90, 300) 準防高度(3種)					
	⑤地域要因の将来予測	中低層の店舗併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、近隣地域の価格に大きな変動をもたらす要因は見受けられず、当分は現状を維持したまま推移するものと思料する。															
(3)	最有効使用の判定				標準的使用と同じ中低層店舗兼住宅地				(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		539,000 円/㎡												
	収益還元法		収益価格		450,000 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隣接区内に存する近隣商業地域であり、需要者は同一需給圏内の事業者、マンション開発業者等が中心である。当該地域は店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ地域で、新型コロナウイルスの影響で市場に停滞感はあるものの、需給動向は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は土地の場合1平米あたり500,000円～600,000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	当該地域は区内東部に位置する近隣商業地域である。比準価格は同一需給圏内の代替競争関係を有する事例から選択して求められており、その規範性は高い。周辺には賃貸マンション等の収益物件も見受けられ、収益物件に対する需要も見込まれる。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を信頼性に応じて相応に関連付け、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 0.0	
	標準地番号 北5-4													交通 0.0 交通 +8.0			
(9) 指定からの検討	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 0.0 地域要因 街路 -2.0	
	荒川(都)5-8													交通 0.0 交通 +6.0			
	前年指定基準地の価格													環境 0.0 環境 +1.0			
	554,000 円/㎡													画地 0.0 行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因の形成要因の		[一般的要因] 区内の人口は微減、世帯数は横ばいとなっている。コロナ禍にあって、取引件数、取引価格は概ね横ばいである。										
	☒ 継続 ☐ 新規																
	前年標準価格 528,000 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						[地域要因] 中低層の店舗併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、特段の変動要因はない。										
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地																
	標準地番号																
	公示価格						[個別的要因] 地域内において標準的な画地であり、個別的要因に変動はない。市場競争力は普通であるものと思料する。										
	円/㎡																
	②変動率	年間	-0.4 %	半年間	%												