

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		北区昭和町二丁目2番3外 「昭和町2-5-4」					地積 (㎡)		134 ()		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		商業 (80,500) 防火			
	1:1	事務所兼倉庫 RC6	店舗、事務所、マンション 等が混在する商業地域		南西21.8 m 都道		水道、 ガス、 下水	尾久300 m		(その他) (100,500)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 40 m		標準的使用		中層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模		130 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	明治通り拡幅計画あり(幅員 27 m)		街 21.8 都道 路		交通 施設	尾久駅北西方300 m		法令 規制	商業 (100,500) 防火		
	地域要因の将来予測		JR東北本線・上野東京ライン尾久駅近くの幹線道路沿いの商業地域で、低利用地の建替の進展に伴い、高層化が徐々に進んで行くものと思料する。										
(3)最も有効使用の判定		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 680,000 円/㎡										
		収益還元法	収益価格 492,000 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、北区・荒川区を中心とした、主として幹線道路沿いの商業地域で、同一需給圏内に地縁的選好性を有するデベロッパー、貸ビル業者、事業会社等の法人が需要者の中心である。都心への通勤利便性と幹線沿いの高容積率を生かした高層化が進みつつあり、周辺でのビル・マンション用地需要は潜在的に旺盛である。中心需要は土地で100～150㎡前後、総額7千万～1.5億円前後である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		高層の店舗兼事務所ビルまたは中層の店舗併用住宅等が立ち並ぶ地域であり、収益性を重視した価格形成が行われる地域である。しかしながら、投資目的のみならず事業者による自用目的の取引も見られる地域であることから、周辺類似地域における最近の取引事例から求めた比準価格にも相応の説得力がある。したがって、比準価格を中心に収益価格を関連付け、指定基準地及び公示地との検討をふまえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地		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 街路 0.0	地 街路 0.0			
	標準地番号 北 5 - 3								準 交通 0.0	域 交通 -10.0			
	公示価格 724,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [111.6]	[100.0] 100	653,000		化 環境 0.0	要 環境 +24.0			
								補 画地 0.0	因 行政 0.0				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 北(都) 5 - 2		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 街路 0.0	地 街路 -13.0			
	前年指定基準地の価格 965,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [147.8]	[100.0] 100	657,000		化 環境 0.0	要 環境 +70.0			
									補 画地 0.0	因 行政 -3.0			
									正 行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対年 象標 の基 準価 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 651,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	区内の人口は微減、世帯数は横ばいで推移している。取引件数及び地価は横ばい傾向を示している。							
	- 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)	地域要因には特段の変動はみられない。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -												
	公示価格 円/㎡						(個別的 要因)	特段の変動要因はない。					
変動率 年間 +0.9 % 半年間 %													