

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定工房株式会社
北(都) 5－6	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 菱村 千枝

鑑定評価額	91,800,000 円	1㎡当たりの価格	685,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	540,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北区昭和町二丁目2番3外「昭和町2－5－4」				②地積(㎡)	134	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(その他)					
	1：1	事務所兼倉庫RC 6	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		(100,500)					
(2)近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 40 m				②標準の使用		中高層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性		特記事項		明治通り拡幅計画あり(幅員2.7 m)		街路21.8 m都道		交通施設	尾久駅北西方300 m	法令規制	商業(100,500)防火		
	⑤地域要因の将来予測		J R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いくものと思料する。											
(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 725,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 525,000 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、比準価格と収益価格を相互に関連付け、公示地、指定基準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)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 北 5－3		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	地域要因	街路交通環境行政その他	0.0 -10.0 +23.5 0.0 0.0
	公示価格 742,000 円/㎡		[102.5] 100	100 [100.0]	100 [111.2]	[100.0] 100	684,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0					
(9)指か定ら基の準検地討	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	地域要因	街路交通環境行政その他	-13.0 +3.0 +71.0 -3.0 0.0
	前年指定基準地の価格 972,000 円/㎡		[104.9] 100	100 [100.0]	100 [148.6]	[100.0] 100	686,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 657,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	区内の人口はほぼ横ばい、世帯数はやや増加傾向で推移している。商業地の取引件数は減少しているが、取引価格は上昇傾向にある。								
	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/㎡					地域要因には特段の変動はみられない。								
	②変動率 年間 +4.3 % 半年間 %					特段の変動要因はない。								