

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日提出
北(都)5-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	塩入不動産鑑定事務所
北(都)5-7	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 塩入 晋 印
鑑定評価額	289,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,440,000 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 5日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	1,170,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15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	所在及び地番並びに「住居表示」等		北区赤羽一丁目21番5 「赤羽1-21-3」				地積 (㎡)	201 ()	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				
	1:3	店舗、事務所兼共同 住宅 S R C 7F1B		店舗、飲食店等が建 ち並ぶ駅に近い商業 地域		西8m区道	水道、 ガス、 下水	赤羽 250m		(その他) (100, 500)				
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	中層店舗兼事務所地							
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 25 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	8 m区道	交通 施設	赤羽駅 北方250m		法令 規制	商業 (100, 500) 防火			
	地域要因の 将来予測	当面の間、現在の繁华性を保ちつつ推移するものと予測する。また、周辺街区で進行中の再開発計画の動向にも留意する必要がある。												
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地						(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 1,500,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 1,300,000 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、概ね北区及び周辺区の商業地域と判定した。需要者は様々であるが、法人や個人の投資家等が中心と考えられる。近年、近隣地域付近は飲食店街としてメディア露出が多く、また、周辺のマンション・ホテル需要の高まりと伴に需給は逼迫してきた。しかし、昨年来の新型コロナウイルスによる自粛等の影響は大きく、本来の集客力が発揮されず、取引市場等における様子見傾向は強い。小規模画地が多く、中心価格帯は、総額で2～3億円程度と把握した。													
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は代替性を有する事例を選択して試算されており市場性が反映されている。また、需要者として収益性や投資採算性の観点から意思決定を行う事業者が想定されることから収益価格も説得力を持つ。したがって、市場の実態を反映して実証的な比準価格に、収益性に着目して求めた収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 北5-13		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 の標準価格 (円/㎡)	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 +2.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+8.0 -3.0 -10.0 0.0 0.0
	公示価格 1,380,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [94.3]	[100.0] 100	1,430,000		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	-1.0 +2.0 -31.0 -3.0 0.0
(9) 指定基準地 からの検討	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	-1.0 +2.0 -31.0 -3.0 0.0
	前年指定基準地の価格 965,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [67.6]	[100.0] 100	1,440,000		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	-1.0 +2.0 -31.0 -3.0 0.0
(10) 対象基準地 の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,450,000 円/㎡				価格 変動 要因 の 状況	[一般的 要因] 北区の人口は増加基調が続いていたが、コロナ禍以降は若干の減少に転じている。一時的に落ち込んだ取引件数は回復傾向にある。								
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要因] 赤羽駅東口の再開発は進展が見られる。飲食店は新型コロナによる打撃が大きく、収益力の低下が懸念される。								
						[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。なお、基準容積率は特定道路による緩和を考慮している。								
	変動率 年間 -0.7 % 半年間 %													