

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4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
鑑定評価額	297,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,480,000 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 4日	(6)路線価	[令和 4年 1月]	1,180,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 17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2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			1,540,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格			1,310,000 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。取引市場では需要に比し売り物件の供給が少ない状況が続いており、新型コロナウイルス感染症の影響が緩和されてゆく中で、著名な飲食店街の中心部に位置し、稀少性を有する当該近隣地域周辺における需要も回復傾向にある。比較的小規模な画地が多く、中心価格帯は、総額で2～3億円前後と把握した。												
(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	標準地番号	□ 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+8.0
									交通	0.0	交通	-3.0		
(9) 指定からの検討	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	環境	0.0	環境	-10.0		
									画地	+2.0	行政	0.0		
									行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	前年指定基準地の価格	972,000 円/㎡	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	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
									交通	0.0	交通	+2.0		
									環境	0.0	環境	-29.0		
									画地	0.0	行政	-3.0		
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	1,440,000 円/㎡	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	行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	□ 代表標準地 ■ 標準地	時点修正	標準化補正										