

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日提出
北(都)5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本都市鑑定
北(都)5-5	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 神道 和弘
鑑定評価額	99,200,000 円		1㎡当たりの価格	601,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月4日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	460,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月17日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		北区豊島四丁目1番29 「豊島4-4-9」				地積 (㎡)	165 ()	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		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	範囲	東 5 m、西 25 m、南 10 m、北 35 m					標準的使用	中低層店舗兼住宅地			
	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								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	8 m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)	
	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、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	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		617,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		534,000 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の近隣商業地域又は商住混在地域。主たる需要者は、地縁の選好性を有する個人や法人事業者であるが、賃貸収益を目的とした個人投資家等も見られる。近隣地域は最寄駅から離れた繁華性の劣る商店街であるが、取引市場において供給が限定的であるため、不動産需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は1㎡あたり55～65万円前後である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は繁華性の劣る商店街に位置し、需要者は個人、法人事業者、収益目的の個人投資家等が想定され、取引に当たっては市場性に加えて収益性も考慮して意思決定が行われているものと思料するが、収益価格は想定部分を多く含み、比準価格に比べ信頼性がやや劣る。したがって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、類似の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とおり決定した。										
(8) 公示価格 とした	代表標準地 標準地番号 北5-4	標準地 公示価格 540,000 円/㎡	時点 修正 [104.5] 100	標準化 補正 100 [100.0]	地域要 因の比 較 100 [94.7]	個別的要 因の比 較 [100.0] 100	対象基準地 の規準価格 (円/㎡) 596,000	内 訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +8.1 環境 -12.0 行政 -0.5 その他 0.0
	(9) 指定からの 検討	指定基準地番号 荒川(都)5-8 前年指定基準地の価格 575,000 円/㎡	時点 修正 [109.0] 100	標準化 補正 100 [100.0]	地域要 因の比 較 100 [105.1]	個別的要 因の比 較 [100.0] 100	対象基準地 の比準価格 (円/㎡) 596,000		内 訳 標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 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 558,000 円/㎡			価格 形成 要因の 変動 状況	[一般的 要因] 区内の人口は微増、世帯数は増加。商業地の不動産の取引件数は供給面での制約を受け減少傾向にあるが、取引価格は上昇傾向で推移。						
	-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] 豊島中央通り商店街に位置し、人通り、繁華性等に大きな変化はなく、地域要因に特段の変化は見られない。						
	変動率 年間 +7.7 % 半年間 %				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。						