

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
北(都)-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	齊藤不動産鑑定所
北(都)-11	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 齊藤 政治
鑑定評価額	59,300,000 円	1㎡当たりの価格	436,000 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	340,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月24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		北区浮間三丁目 2 1 番 1 6 「浮間 3 - 2 1 - 1 3」				地積 (㎡)	136 ()	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		準工 (60, 200) 準防 高度 (2種)			
	台形 1.5:1	共同住宅 S3		比較的共同住宅が多く 建ち並ぶ住宅地域		西6.3m区道	水道、 ガス、 下水	北赤羽 550m		(その他) 特別工業地区 (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 35 m、南 35 m、北 20 m					標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 10 m、規模		130 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 6 . 3 m区道		交通 施設	北赤羽駅 西方550m		法令 規制	準工 (70, 200) 準防 高度 (2種) 特別工業地区	
	地域要因の 将来予測		比較的共同住宅が多く建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特段の変化は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の 個別的 要因	方位	+2.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 439,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 375,000 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、概ね北区及び板橋区における住宅地域であり、特に代替性が高いのは北区北西部に位置し、荒川と新河岸川に挟まれた地域に存する住宅地域である。売買市場における需要者は、同一需給圏内等に居住する第一次取得者が多数を占める。近隣地域はハザードマップによる浸水想定区域等に該当し、相対的な割安感が認められる地域であり、取引市場における需給は比較的安定している。地域的には、新築建売住宅の総額で 5 , 0 0 0 万円台の取引が多い。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比較的共同住宅が多く建ち並ぶ住宅地域であり、基準地と要因比較可能な多数の取引事例及び賃貸事例を収集しえた。周辺類似地域等においては共同住宅等の収益物件も見られるが、不動産売買市場においては収益性よりも居住の快適性を重視した自己使用目的の取引が多数を占める。よって、市場の実勢を的確に反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、且つ指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示標準価格 とした	代表標準地 標準地 標準地番号 北-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 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 +3.0 交通 +1.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 408,000 円/㎡		[103.5] 100	100 [100.0]	100 [98.8]	[102.0] 100	436,000						
(9) 指定からの 基準地検討	指定基準地番号 北 (都) -4		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +42.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 574,000 円/㎡		[108.0] 100	100 [102.0]	100 [141.9]	[102.0] 100	437,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 407,000 円/㎡			価格 変動 要因の 状況	[一般的 要因] 区内人口は微増傾向、世帯数はやや増加傾向で推移。景気は緩やかに回復しており、地価水準は上昇傾向にある。								
	-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] 比較的共同住宅が多く建ち並ぶ住宅地域であり、近隣地域及びその周辺地域における地域要因に特段の変動は見られない。								
					[個別的 要因] 個別的な要因に変動はない。								
	変動率 年間 +7.1 % 半年間 %												