

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	矢崎不動産鑑定事務所
北(都)5-6	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 矢崎 美和子
鑑定評価額	112,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	835,000 円/m ²

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 5日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	640,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		北区昭和町二丁目2番3外「昭和町2-5-4」				地積 (㎡)	134 ()	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					
	1:1	事務所兼倉庫 R C 6		店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域		南西21.8m都道	水道、 ガス、 下水	尾久 300m		(その他) (100, 500)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 40 m、北 20 m				標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地								
	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												
	地域的特性	特記 事項	明治通り拡幅計画有り(幅員27m)		街 路	21.8m都道	交通 施設	尾久駅 北西方300m		法令 規制	商業 (80, 500) 防火				
	地域要因の 将来予測	地域は中高層店舗兼共同住宅や高層マンションが増加しつつある幹線街路沿い商業地域で、低利用地の建替えに伴い、高層化が徐々に進展するものと予測する。													
(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		862,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格		808,000 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	同一需給圏は主として、北区及び周辺区内の普通商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内の事業会社や貸しビル事業者、マンション開発業者等である。地域は最寄り駅に近く、幹線街路沿いの高容積率の地域であることから、商業利用目的及びマンション用地目的とも需要は旺盛である。近隣地域周辺においては、土地について1㎡90万円弱程度が取引の中心となっている。														
(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、市場参加者が収益性をも踏まえた結果成立した事例を中心に査定されており実証的で軽視し得ない価格である。一方、貸しビル事業者等を中心とする需要者は収益性に着目するものと考えられ、その収益性を直接的に試算した収益価格は説得力を持つ。したがって、両価格を相互に関連付け、且つ公示地、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	代表標準地 標準地 番号		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 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -8.0 +21.0 0.0 0.0	
	公示価格 900,000 円/㎡		[106.0] 100	100 [103.0]	100 [111.3]	[100.0] 100	832,000		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-11.0 +3.0 +63.0 -3.0 0.0	
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号		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	-11.0 +3.0 +63.0 -3.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 1,100,000 円/㎡		[110.0] 100	100 [100.0]	100 [144.9]	[100.0] 100	835,000		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	-11.0 +3.0 +63.0 -3.0 0.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	北区の人口は微増、世帯数は増値傾向。不動産の取引価格は上昇傾向で、マンション賃料水準についても若干の上昇傾向が見られる。								
	前年標準価格 739,000 円/㎡						[地 域 要 因]	地域要因の特段の変動とまでは呼べるものではないが、地域の建物は高層化の傾向にある。							
	-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							[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡														
変動率		年間	+13.0 %	半年間	%										