

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トーエー不動産鑑定株式会社
北(都)-6	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 佐藤 元
鑑定評価額	108,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	820,000 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]	620,000 円/m
(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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		北区中里二丁目20番8 「中里2-20-5」				地積 (㎡)	132 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地利用 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		1 住居 (60, 300) 準防 高度(3種)				
	1:1.2	住宅 R C 4		一般住宅、共同住宅 等が見られる住宅地 域		南6m区道	水道、 ガス、 下水	駒込 410m		(その他) (70, 240)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 80 m、西 100 m、南 70 m、北 50 m				標準的使用		中低層住宅地					
	標準的画地の形状等			間口 約 10 m、奥行 約 12.5 m、規模			125 ㎡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 6.0 m区道	交通 施設	駒込駅 北方410m		法令 規制	1 住居 (70, 240) 準防 高度(3種)			
	地域要因の 将来予測		戸建住宅や共同住宅が混在する成熟した住宅地域である。価格時点現在において価格形成に影響を与える特段の地域要因の変動等はなく、今後も現状を維持しながら推移していくものと予測される。											
(3)	最有効使用の判定						標準的使用と同じ		(4)対象基準地の 個別的要 因	方位			+5.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				824,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格				787,000 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、北区南部のＪＲ線等の各駅から徒歩圏内に存する住宅地域一帯。主たる需要者は、北区及び隣接区の自用目的の個人の一次取得者が中心。土地価格は坪170万円～210万円のエリアが中心だが、「中里」エリアを含むＪＲ山手線各駅から徒歩圏内の山の手の住宅地は、ハザード面での安心感もあり、坪260万円以上のケースも見られる。新築戸建住宅はエリアにより総額や規模が異なるが、概ね5,000万円台～8,000万円台が中心。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は対象不動産の市場性に着目して求めた価格であり、取引市場の実勢を反映している。収益価格は主に収益性の側面から対象不動産の市場価値を求めたものである。対象不動産の典型的需要者は自用目的の個人であり、取引市場の動向（市場性）をもっとも重視して取引に応じるのが通常である。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、さらに周辺の地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示規 格とし た	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 の規準価格 (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 -2.0 交通 0.0 環境 +1.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号 北-6		公示価格 709,000 円/㎡		$\frac{103.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{96.0}$	$\frac{105.0}{100}$	799,000					
(9) 指定 基準 地	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 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 -1.0 交通 +1.0 環境 -10.0 行政 -4.0 その他 0.0
	北(都)-2 前年指定基準地の価格 631,000 円/㎡				$\frac{107.9}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{86.4}$	$\frac{105.0}{100}$	811,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前	-1 対象基準地の検討 継続 新規					変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]		区内人口は微増、世帯数は増加。住宅地の取引価格は上昇、取引件数は、ほぼ横這い。					
	前年標準価格 752,000 円/㎡						[地 域 要 因]		住環境良好な成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。					
	-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	+9.0 %	半年間	%									