

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)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	360,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,790,000 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3日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1,360,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月14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		北区赤羽一丁目21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20m、西20m、南20m、北20m				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8m、奥行約25m、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	8m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。進行中の赤羽駅東口における再開発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		1,860,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		1,620,000 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。取引市場では売り物件の供給は総じて少なく、金利の先高感が強まる中で物件の選別は進むものの、需要の超過傾向が継続している。近隣地域付近は知名度の高い飲食店街の中心部に在り、人流回復の流れのなかで稀少性等に基づく需要は相対的に強い。比較的小規模な画地が多く、中心価格帯は、総額で概ね3億円台程度と把握した。													
(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投資家等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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+8.0
	標準地番号								交通	0.0	交通		-3.0	
(9) 指定からの検討	公示価格		[106.0]	100	100	[100.0]	1,790,000	内訳	環境	0.0	環境	-12.0		
	1,590,000 円/㎡	100	[102.0]	[92.2]	100	行政			0.0	行政	0.0			
	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/㎡)	標準化補正	画地	+2.0	画地	0.0		
	北(都)5-2						行政		0.0	行政	0.0			
	前年指定基準地の価格		[110.0]	100	100	[100.0]	1,790,000		その他	0.0	その他	0.0		
	1,100,000 円/㎡	100	[100.0]	[67.6]	100		その他		0.0					
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動状況 要因	[一般的要因] 北区の人口は微増、世帯数は増加している。商業地の取引件数は減少、取引価格は上昇、賃料は横這いから一部上昇傾向で推移している。									
	継続 新規				[地域要因] 飲食店は物価高などによる懸念材料はあるが、客足が戻り繁华性も回復している。									
	前年標準価格 1,590,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。なお、基準容積率は特定道路による緩和を考慮している。									
	-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/㎡											
	変動率	年間	+12.6 %	半年間	%									