

標準地番号	港北 -8	都道府県	神奈川県	所属分科会名	神奈川第3	氏名	不動産鑑定士 野路 好孝	印
-------	-------	------	------	--------	-------	----	--------------	---

鑑定評価額	623,000,000 円	1㎡当たりの価格	312,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成29年 1月 1日	(4)鑑定評価日	平成29年 1月10日	(6)路線価	[平成28年 1月]	205,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月28日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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)標準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	横浜市港北区綱島東4丁目987番「綱島東4-6-8」				地積(㎡)	1,997	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(その他)高度5種最高20m駐車付置義務(70,200)	
	台形1:1.5	共同住宅RC7	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	北西8.2m市道、背面道	水道、ガス、下水	綱島1.1km		
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 180 m、南 260 m、北 100 m		標準的使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 38 m、奥行 約 55 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	綱島街道沿いで工事進行中の大型開発地の背後に位置する。	街路	8.2m市道	交通施設	綱島駅北東方1.1km 法令 準工(60,200)準防高度5種最高20m駐車付置義務	
	地域要因の将来予測	駅からやや離れているが、付近の大型開発の進捗に伴い、工場跡地におけるマンション建設など住宅地としての色彩が強まっており、今後もこの傾向が続くものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4)対象標準地の個別的要因	二方路台形	+2.0 0.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	318,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	301,000 円 / ㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は港北区及び周辺市区のマンション適地である。需要者の中心は大手及び中堅マンション開発業者である。建築費が高水準にある中、マンション販売価格には上昇圧力があるが、高いエンド需要が見込めるエリアでは早期に販売戸数の消化が可能である。当該圏域におけるマンション需要は総じて高く、これに伴い開発業者によるマンション用地の需要も底堅い。立地、画地条件、行政条件等により価格の幅は大きく、中心価格帯の把握は困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	マンション用地は本来開発業者の事業採算性に基づき価格が形成されるため、その価格形成過程を反映した開発法による価格は重視すべき価格といえる。一方で、建築費が高水準にある状況において、用地の取得競争を経て現実の市場で生じた取引事例に基づく比準価格は、マンション用地取得市場の実態を反映するものである。よって、実証性のある比準価格と事業採算性に基づく開発法による価格をほぼ同等に重視し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)前年公示価格等からの検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 前年標準地番号 []	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の規準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	
	[前年代表標準地等の価格] 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
	-1対象標準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 300,000 円 / ㎡ -2標準地が共通地点(指定基準地と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地 指定基準地等番号 [] 前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡		価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 良好な資金調達環境を背景に、建築費は高水準にあるものの、マンション需要の高いエリアでは、開発業者の用地取得需要は堅調である。 [地域要因] 工業系用途による土地利用は減少しており、一般住宅、マンション等の住居系用途による土地利用が大半となっている。 [個別的要因] 二方路地であることの画地条件の優位性に変動はない。			地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他	
	変動率	年間		半年間(指定基準地等)				
		+4.0 %	%					

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	港北 -8	都道府県	神奈川県	所属分科会名	神奈川第3	氏名	不動産鑑定士 多賀 裕史	印
-------	-------	------	------	--------	-------	----	--------------	---

鑑定評価額	619,000,000 円	1㎡当たりの価格	310,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成29年 1月 1日	(4)鑑定評価日	平成29年 1月10日	(6)路線価	[平成28年 1月]	205,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月26日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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)標準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	横浜市港北区綱島東4丁目987番「綱島東4-6-8」				地積(㎡)	1,997	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(その他)高度5種最高20m駐車付置義務(70,200)	
	台形 1:1.5	共同住宅 R C7	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	北西8.2m市道、背面道	水道、ガス、下水	綱島 1.1km		
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 180 m、南 260 m、北 100 m		標準の使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 38 m、奥行 約 55 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	工場、作業所からマンション、アパート等への移行が進んでいる。	街路	8.2 m市道	交通施設	綱島駅北東方 1.1km	法令規制 準工(60,200)準防高度5種最高20m駐車付置義務
	地域要因の将来予測	やや駅距離を有するものの周辺地域における大規模開発の影響を受けて、今後は工業地域から住宅地域としての特性を強めるものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4)対象標準地の個別的要因	二方路台形	+2.0 0.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	315,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	302,000 円 / ㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は港北区及び隣接区内で、集合住宅の建設がみられる住居系および工業系の地域の圏域。工場跡地など規模の大きい画地は、小規模戸建分譲や集合住宅の敷地に移行する傾向がある。需要者は、主として同地域内にマンションを計画する大手デベロッパーや地元事業者等である。建築費の高止まりや駅距離を有する等の要因もあるが、マンション適地となる規模の物件は希少性があり、人気の東急線沿線の立地もあって、安定的な需要で推移している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では、分譲マンション、一般住宅等が混在しており、賃貸収益物件の取引は少なく、大規模画地については居住の快適性や利便性を重視したマンション分譲事業者による取引が市場を牽引している。よって、マンション分譲事業者において規範性の高い開発法による価格及び多数の取引事例から求め実証的で価格の信頼性も高い比準価格を相互に関連づけ、他の標準地との均衡のほか単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)前年公示価格等からの検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	対象標準地の規準価格(円 / ㎡)	内訳	
	前年標準地番号 []							標準化補正
	[前年代表標準地等の価格] 円 / ㎡	[]	100	100	[]			街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他
	-1対象標準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 300,000 円 / ㎡ -2標準地が共通地点(指定基準地と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地 指定基準地等番号 [] 前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡	価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 設備投資、個人消費等の内需は本格回復には至っておらず、余剰資金の資産市場への流入が継続している。 [地域要因] 駅からバス便の平坦な住工混在地域。周辺の大規模開発の影響もあり、今後も住宅地化が進行するものと予測する。 [個別的要因] 価格形成に影響を及ぼすような個別的要因の変動は、特に認められない。当面は現況を維持するものと予測する。					地域要因の比較
変動率 年間 +3.3 % 半年間 (指定基準地等) %							街路 交通・接近 環境 行政 その他	