

標準地 番号	港北 -15	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 坂本 圭一	印
-----------	--------	------	------	------------	-------	----	--------------	---

鑑定評価額	122,000,000 円	1㎡当たりの価格	522,000 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]	400,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月24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	横浜市港北区日吉本町1丁目1869番1 「日吉本町1-5-10」				地積 (㎡)	234	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	1低専 (50,100) 準防 (その他) 高度1種最高10m	
1:1	住宅 W2F1B	中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北西5.4m市道	水道、ガス、下水	日吉 300m			
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 30 m、北 110 m		標準の使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 14 m、規模 230㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	日吉駅西口の扇形を形成する街区の整然とした住宅地域	街路	基準方位 北 5.4 m市道	交通施設	日吉駅北西方 300m	法令規制 1低専 (50,100) 準防 高度1種最高10m
地域要因の将来予測	相鉄線の乗り入れが予定されており、日吉駅に近接した交通利便性、生活利便性の高い住宅地域で、都内からの富裕層を中心とした高額所得者の選好性も高いため、当分の住環境を維持するものと思料する。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象標準地の	方位	0.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	537,000 円 / ㎡		個別的要因			
	収益還元法	収益価格	281,000 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	同一需給圏は東急東横線沿線の港北区内の中規模一般住宅が多い低層住宅地域がその圏域。大企業の好業績、株価の高値安定、日銀の持続的マイナス金利政策により、日吉駅周辺の優良住宅地は、住宅地の稀少性ととも高い上昇率を維持しており、需要者は同一需給圏内及び圏外の二次取得者を中心とした上場企業役員、医者、事業経営者の高額所得者が多く、生活利便性、交通利便性が高いため需要は底堅く、土地のみで1億円超で取引される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件もみられるが、有効活用を目的として建設されることが多く、容積率が100%のため投資収益性は二次的である。県内でも高位の住宅地としての名声がある住宅地であるため、自用目的の取引が中心の地域である。したがって、多数の取引事例から求め実証的で得られた価格の信頼性も高い比準価格を標準として収益価格を斟酌し、代表標準地との均衡、単価と総額との関連等にも留意して本件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	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	対象標準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	
	前年標準地番号 [港北 -9]							標準化補正
	[前年代表標準地等の価格] 370,000 円 / ㎡	[102.2]	100	100	[100.0]	524,000	街路 0.0	
		100	[101.0]	[71.4]	100		交通・接近 0.0	
	-1対象標準地の検討	価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 個人消費に弱さがみられるが、マイナス金利政策により、富裕層、若年層を中心とした住宅ローンは伸びており、住宅地の選別化がすすんでいる。					環境 0.0
継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	[地域要因] 交通利便性と生活利便性に優る住宅地域で数年完成が延期されることになったが、相鉄東横線の相互乗り入れの期待も高まりつつある。					画地 +1.0		
前年標準地の価格 500,000 円 / ㎡	[個別的要因] 画地規模は標準的で、個別的要因に変動は認められず特記すべき事項はない。					行政 0.0		
-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						その他 0.0		
<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 / ㎡								
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)						地域要因の比較
	+4.4 %	%						街路 -1.0
								交通・接近 -3.6
								環境 -27.0
								行政 +2.5
								その他 0.0

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (港北 -15), 都道府県 (神奈川県), 所属分科会名 (神奈川第3), 氏名 (吉田 隆男), 不動産鑑定士 (印), 港北 -15

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (121,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (518,000 円 / ㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 5日), (6)路線価 (400,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月25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

Main evaluation reasoning table with 8 rows: (1)標準地 (所在地, 形状, 1:1), (2)近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測), (3)最有効使用の判定, (4)対象標準地の方位 (0.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 528,000 円 / ㎡, 収益還元法, 収益価格 286,000 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, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 代表標準地 (前年標準地番号 [港北 -9]), 標準地 (前年代表標準地等の価格 370,000 円 / ㎡), 時点修正 (102.2), 標準化補正 (100), 地域要因の比較 (100), 個別的要因の比較 (100.0), 対象標準地の規準価格 (518,000), 標準化補正 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因の比較 (街路 -1.0, 交通・接近 -1.0, 環境 -28.0, 行政 +2.5, その他 0.0), 変動率 (年間 +3.6%, 半年間 %)