

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (港北 -39), 都道府県 (神奈川県), 所属分科会名 (神奈川第3), 氏名 (岩田 正男), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (33,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 310,000 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10日), (6)路線価 (240,000 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), (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 (横浜市港北区綱島東1丁目1227番2), (2)近隣地域 (東 130 m, 西 110 m, 南 100 m, 北 100 m), (3)最有効使用の判定 (低層住宅地), (4)対象標準地の方位 (+2.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 320,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は東横線沿線各駅から徒歩圏の住宅地域である), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 前年標準地番号 [港北 -1], 前年代表標準地等の価格 [268,000 円 / ㎡], 変動率 +3.3%, 標準化補正 (100), 地域要因の比較 (100), 個別的要因の比較 (100), 対象標準地の規準価格 (311,000), 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0)

標準地 番号	港北 -39	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 飯田 行雄	印
-----------	--------	------	------	------------	-------	----	--------------	---

鑑定評価額	33,700,000 円	1㎡当たりの価格	309,000 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]	240,000 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1丁目1227番2「綱島東1-16-18」				地積 (㎡)	109	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住居 (60,200) 準防 (その他) 高度4種最高20m	
	1:1.2	住宅 W3	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	東6.5m市道	水道、ガス、下水	綱島 650m		
(2)近隣地域	範囲	東 130 m、西 110 m、南 100 m、北 100 m		標準の使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 11 m、規模 109㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	綱島駅から徒歩圏内にある一般住宅やアパートが混在する住宅地域	街路	基準方位 北6.5 m市道	交通施設	綱島駅東方 650m	法令規制 1住居 (60,200) 準防 高度4種最高20m
	地域要因の将来予測	標準地と同程度の規模の敷地は戸建住宅敷地として熟成していくものの、画地規模の大きい画地には集合住宅の建設が増えるものと思料する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象標準地の	方位	+2.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	314,000 円 / ㎡		個別的要因			
	収益還元法	収益価格	222,000 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東急東横線の綱島駅～日吉駅等を最寄駅とする住宅地域である。需要者の中心はこの地域から横浜中心地や東京都心への通勤者である二次取得者であり、同一需給圏のほかからの参入も見られる。駅への接近性が良好で、容積率200%が中心となることから、標準地と同程度以下の建売住宅がみられ、価格は4,000万円～5,000万円程度が多い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	居住用住宅の取引が中心で、類似地域における多数の信頼性のある取引事例の収集が行なわれ、信頼性の高い比準価格が試算されている。この地域では戸建住宅やアパートが混在する地域であるが、収益物件の経営は由来からの土地所有者によるものがほとんどである。鑑定評価額の決定に当たっては、自用目的での取引を中心とした取引事例から求める比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地との検討も踏まえ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	対象標準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	
	前年標準地番号 [港北 -1]							標準化補正
	[前年代表標準地等の価格] 268,000 円 / ㎡	[101.5]	100	100	[102.0]	308,000		街路 0.0
		100	[102.0]	[88.4]	100			交通・接近 0.0
								環境 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] 個人消費は持ち直しの動きがみられ、生産は持ち直しており、住宅建設はおおむね横ばいにあるなど、景気は、緩やかな回復基調が続いている。					画地 +2.0
継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	[地域要因] 駅接近良好な住宅地域で、特に変動した地域要因はないが、土地価格はやや上昇傾向が見られる。					行政 0.0		
前年標準地の価格 300,000 円 / ㎡	[個別的要因] 対象標準地は規模等において標準的なもので、個別的要因による変動はみられない。					その他 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						地域要因の比較		
<input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地						街路 0.0		
指定基準地等番号 []						交通・接近 -6.0		
[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]						環境 -6.0		
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)						行政 0.0
	+3.0 %	%						その他 0.0