

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 10 columns: 標準地番号, 所在地, 都道府県, 神奈川県, 所属分科会名, 神奈川第6, 氏名, 不動産鑑定士, 浅尾 嘉之, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 72,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 324,000 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 8日, (6)路線価, [平成28年 1月] 路線価又は倍率, 255,000 円 / ㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 8 columns: (1)標準地, 所在地, 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, 近商(80,300)準防(その他)高度6種最高20m

Table with 8 columns: (2)近隣地域, 範囲, 標準的画地の形状等, 間口約 10m, 奥行約 20m, 規模 200㎡程度, 形状 長方形, 地域的特性, 特記事項, 街路 5.6m市道, 交通施設 100m, 法令規制, 近商(80,300)準防高度6種最高20m

Table with 2 columns: 地域要因の将来予測, 当該地域は、駅に近く中低層の小規模店舗が集積する比較的繁華性の高い商業地域である。鶴ヶ峰2丁目を対象とした再開発協議会が登録されているが実施時期等は未定である。地価は強含みで推移するものと予測する。

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, 中低層店舗兼事務所地, (4)対象標準地の個別的要因, 台形 0.0, (5)鑑定評価の手法適用, 取引事例比較法, 比準価格 338,000 円 / ㎡, 収益還元法, 収益価格 214,000 円 / ㎡, 原価法, 積算価格 / 円 / ㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円 / ㎡

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は、旭区、保土ヶ谷区等隣接区のうち、相鉄線及びJR横須賀線等の各駅を最寄りとする商業地域である。需要者は地元の商店主、地縁性のある事業者、投資目的の法人・個人等が中心である。規模の大きな画地は、マンション事業者、投資法人等の参入も考えられ、希少性が高く底堅い。近年、商業地の取引近年件数が少ないうえ、画地規模、需要者の業種・業態により様々で価格水準の把握は難しい。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域は、鶴ヶ峰駅至近の中低層の小規模店舗が多い商業地域であるが、収益価格はやや低位となった。土地価格に相応な賃料水準が形成されていないものと思料する。比準価格の査定では、類似地域において規範性の高い事例を得られた。また、小規模地は自用目的の取引が主体である。よって、市場の実態を反映し信頼性の高い比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (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, [保土ヶ谷 5-3], 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 / ㎡), 324,000, 内訳, 標準化補正, 街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因の比較, 街路 +2.0, 交通・接近 +1.0, 環境 -12.7, 行政 0.0, その他 0.0

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	横浜旭 5-1	都道府県	神奈川県	所属分科会名	神奈川第 6	氏名	不動産鑑定士 林 次郎	印
-------	---------	------	------	--------	--------	----	-------------	---

鑑定評価額	72,300,000 円	1㎡当たりの価格	324,000 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]	255,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月 5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	横浜市旭区鶴ヶ峰2丁目30番16				地積(㎡)	223	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	近商(80,300)準防(その他)高度6種最高20m	
	台形 1:2	店舗兼診療所 S2	低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ駅前商業地域	西5.6m市道	水道、下水	鶴ヶ峰 100m		
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 60m、南 30m、北 30m		標準的使用	中低層の店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	駅北口に近い商業地域	街路	5.6m市道	交通施設	鶴ヶ峰駅北西方 100m 法令規制 近商(80,300)準防高度6種最高20m	
	地域要因の将来予測	鶴ヶ峰駅北地区は再開発等の検討が行われているものの、特段の進展は見られず、当面は現状のまま推移していくものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	中低層の店舗兼事務所地				(4)対象標準地の個別的要因	台形	0.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	341,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	211,000 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	同一需給圏は相鉄線沿線を中心とし、概ね横浜市内及びその周辺地域に存する駅前商業地域及びその周辺の商業地域である。需要者の中心は地縁性のある地元中小事業者やチェーン展開する企業で、画地規模によってはマンション業者や開発業者等も参入する。近年は供給が少ないが、繁華性のある駅に近い立地により需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は、画地規模によって5千万円～1億円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鶴ヶ峰駅に接近した利便性の高い商業地域である。近隣では住居系の賃貸需要は期待できるが、土地価格及び建築費に見合う商業収益力は見込めないため、収益価格は低位となった。但し、取引の指標としては、商業地としての収益性が重要な要素となっていることから、比準価格を標準に収益価格も参酌し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)前年公示価格等からの検討	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 前年標準地番号 [保土ヶ谷 5-3] [前年代表標準地等の価格] 289,000 円 / ㎡ -1対象標準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 320,000 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 / ㎡ 変動率 年間 +1.3% 半年間 (指定基準地等) %	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	
		[100.7]	100	100	[100.0]	323,000	標準化補正 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 地域要因の比較 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
		100	[100.0]	[90.0]	100			
		[一般的要因] 各種政策の効果もあって、企業の増益、不動産業の好調により、商業地の地価上昇が継続しているが、二極化傾向も見られる。 [地域要因] 駅に近い商業地域として繁華性があり、需要は底堅い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						