

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	王子不動産株式会社
北(都)-8	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 眞下 陽義
鑑定評価額	80,100,000 円		1㎡当たりの価格	602,000 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 4日	(6) 路線価又は倍率	[令和 6年 1月]	470,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	倍
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北区滝野川一丁目76番33 「滝野川1-76-6」				②地積 (㎡)		133 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) 準防 高度(2種)		
	1:2.5	住宅 W3		一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域		西4m区道	水道、ガス、下水	西ヶ原四丁目 210m		(その他) (70, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 40 m、北 20 m				②標準の使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 18 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 4.0 m区道	交通施設	西ヶ原四丁目駅 北方210m		法令規制	1 中専 高度(2種) (70, 160) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後も同様に推移するものと思料する。									
(3)	最も有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2.0			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		617,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		430,000 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、北区南部に存する J R 京浜東北線、都営三田線、東京メトロ南北線、都電荒川線沿線の住宅地域である。主たる需要者の中心は、通勤利便性を指向する一次取得者や地縁の選好性を有する区内及び外部からの居住者である。市場における需要は高く従来よりも高値の取引も見受けられる。市場での中心となる価格帯（総額）は、小規模な新築戸建で 6, 0 0 0 万～7, 0 0 0 万円である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			賃貸アパートも混在する地域であるが、中心的な土地利用は居住の快適性を重視する戸建住宅地である。近隣地域及び類似地域内での取引にあたっては、収益性よりも市場における類似物件の取引価格を考慮して価格形成がなされる傾向にあり、収益価格は比準価格よりも低位に求められた。したがって比準価格を重視のうえ収益価格を比較考量し、更に単価と総額との関連、公示価格及び指定基準地の価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	北-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 -1.0 環境 -4.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格		562,000 円/㎡	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	604,000				
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号			②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	北(都)-2 前年指定基準地の価格			$\frac{[107.9]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[113.2]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	601,000				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 556,000 円/㎡				③価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 前年比で人口は微増、世帯数は増加である。取引件数はほぼ横ばいであるが、住宅地の価格は上昇している。						
	①-2 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 一般住宅、共同住宅が多い既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。						
	②変動率 年間 +8.3 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						