

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トーエー不動産鑑定株式会社
北(都)-9	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 佐藤 元
鑑定評価額	90,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	659,000 円/m ²	

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 5日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	490,000 円/m
(2)実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		北区滝野川七丁目2番5外「滝野川7-26-6」				地積 (㎡)	137 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地利用の状況		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, 300) 準防 高度(3種)				
	1:2.5	住宅 S3		住宅、共同住宅、事務所等が混在する住宅地域		南西6m区道	水道、 ガス、 下水	板橋 520m		(その他) (70, 240)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 50 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 8 m、奥行 約 15 m、規模			120 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、 6 m区道	交通 施設	板橋駅 南東方520m		法令 規制	1 住居 (70, 240) 準防 高度(3種)			
	地域要因の将来予測		共同住宅、事務所、作業所等の混在する地域である。当面は現状を維持しつつ、徐々に中層の共同住宅を中心とした地域としての色彩を強くしていくものと推測される。											
(3)	最有効使用の判定						標準的使用と同じ		(4)対象基準地の 個別的 要因	方位			+4.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				687,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格				453,000 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		同一需給圏は北区及び周辺区内の戸建住宅、共同住宅、事業所等が混在する地域。需要者の中心は、北区及び周辺区に居住する個人や自己利用目的で土地を取得する法人、不動産業者等。土地価格は坪170万円～210万円のエリアが中心だが、滝野川エリアの中でも板橋駅から最も近い「滝野川7丁目」の場合、坪210万円～220万円が標準的となっている。新築戸建住宅はエリアにより総額や規模が異なるが、概ね5,000万円台～8,000万円台が中心。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象不動産の典型的な需要者は、居住あるいは自己利用目的で土地を取得する個人や法人等が中心である。当該需要者は主に取引価格の動向(市場性)に着目して取引意思を決定する傾向にあり、本件では市場性を反映して形成される比準価格の説得性が高い。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、単価と総額との関連、地域の動向等を勘案し、さらに周辺の地価公示標準地及び指定基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) 公示 価格 とした	代表標準地	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	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 -11.0 行政 -2.0 その他 0.0		
	標準地番号 北-11		公示価格 532,000 円/㎡		[103.3] 100	100 [101.0]	100 [87.2]		[104.0] 100	649,000				
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 +2.0 環境 +10.0 行政 -4.0 その他 0.0			
	北(都)-2 前年指定基準地の価格 631,000 円/㎡		[107.9] 100	100 [102.0]	100 [106.6]	[104.0] 100		651,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			変 動 状 況 の 要 因	一般的 [要 因] 区内人口は微増、世帯数は増加。住宅地の取引価格は上昇、取引件数は、ほぼ横這い。									
	前年標準価格 605,000 円/㎡				地 域 [要 因] 住環境良好な成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。									
	-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 代表標準地 標準地				個別的 [要 因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号 公示価格 円/㎡													
変動率		年間 +8.9 %	半年間 %											