

1 基本的事項

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		北区滝野川一丁目76番33 「滝野川1-76-6」				地積 (㎡)	133 ()	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 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	範囲	東 20 m、西 30 m、南 40 m、北 20 m					標準の使用		低層住宅地				
	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										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 道 路	基準方位北4m区		交通 施設	西ヶ原四丁目駅 北方210m		法令 規制	1 中専 (70, 160) 準防 高度(2種)	
	地域要因の 将来予測		既成の一般住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ安定的に推移していくものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定		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		679,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		455,000 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、23区内の最寄駅徒歩圏の住宅地であるが、需要者の過半は、都営地下鉄三田線西巢鴨駅徒歩圏内の居住者である。需要者の中心は勤労者層であるが、建売住宅分譲業者等も含まれる。不動産取引市場回復傾向にあって西巢鴨駅周辺の供給が少なく、需要は旺盛である。土地は、約70㎡で4500万円前後が需要の中心と見られる。新築建売住宅では7000万円前後が需要の中心とみられる。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		低層戸建住宅が多い地域で、近隣地域及び類似地域においては収益性よりも居住の快適性を重視した自己利用の取引が やや多い地域である。近隣地域周辺の基準地と同等な取引事例を多く採用できたため、市場性を反映した比準価格を重視し、 収益価格を参酌して、単価と総額との関連にも考慮して、指定基準地等と規(比)準して求めた価格との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地 標準地番号 北-1		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.7 交通 -1.9 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 613,000 円/㎡		[105.0] 100	100 [102.0]	100 [96.8]	[102.0] 100	665,000		標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 +1.3 交通 +0.4 環境 +10.0 行政 -2.0 その他 0.0	
(9) 指定 基準地 からの 検討	指定基準地番号 北(都)-2		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.3 交通 +0.4 環境 +10.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 681,000 円/㎡		[107.9] 100	100 [100.0]	100 [109.6]	[102.0] 100	684,000		標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 +1.3 交通 +0.4 環境 +10.0 行政 -2.0 その他 0.0	
(10) 対象基 準地の 前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 602,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	区内人口微増、外国人増加により世帯数は増加傾向。不動産取引件数は住宅地横這いで、商業地横ばい傾向にあり地価上昇。							
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]	特になし							
	変動率 年間 +10.0 % 半年間 %				[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。							