別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　6日提出
北(都)-8　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉田総合鑑定所
北(都)-8	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　吉田　雅一

鑑定評価額	99,100,000 円	１㎡当たりの価格	745,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	570,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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標準的使用	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４m区道	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)
	⑤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	815,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	509,000 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巣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巣鴨駅周辺の住宅地の宅地の供給が少なく、需要は旺盛である。土地は、約７０㎡で５０００万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、収益価格を比較考量して、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)規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳							
	標準地番号 北-1						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.7
	公示価格 688,000 円/㎡	[106.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [98.3]	[102.0] / 100	742,000		交通	0.0		交通	-1.9
								環境	0.0		環境	-3.0
								画地	+2.0		行政	+1.6
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指定基準地からの検討	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							
	北(都)-2						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.3
	前年指定基準地の価格 735,000 円/㎡	[111.2] / 100	100 / [102.0]	100 / [110.0]	[102.0] / 100	743,000		交通	0.0		交通	+0.4
								環境	0.0		環境	+6.0
								画地	+2.0		行政	+2.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討				③価格形成要因の変動状況	
	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 662,000 円/㎡			[一般的要因]	区内人口、世帯数は微増傾向。不動産取引件数は住宅地商業地ともに横這い。賃料は上昇で地価も上昇。
	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 □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
	②変動率	年間 +12.5 %	半年間 %	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。