

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

鑑定評価額	68,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	513,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	410,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 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		北区滝野川一丁目 7 6 番 3 3 「滝野川 1 - 7 6 - 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		
	1 : 2.5	住宅 W 3	一般住宅、共同住宅等が 見られる住宅地域		西 4 m 区道	水道、 ガス、 下水	西ヶ原四丁目210 m		高度(2種) (その他) (70,160)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 40 m、北 20 m				標準的使用	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		街路 基準方位北 4 . 0 m区道	交通 施設	都電西ヶ原四丁目駅北 方 210 m		法令 規制	1 中専 (70,160) 準防 高度(2種)		
	地域要因の将来予測		共同住宅、戸建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 523,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 384,000 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、ＪＲ京浜東北線、都営三田線、都電荒川線沿線で、北区南部を主として豊島区の一部に及ぶ住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁の選好性を有する個人や分譲目的の業者等であるが、同一需給圏外からの転入も見られる。既成の住宅地で、地価は前年比横這い～若干の上昇程度。近年は小規模な建売住宅や宅地分譲が増えており、土地の細分化が進行しつつある。需要の中心は、小規模な新築戸建住宅で 5 0 0 0 万～ 6 5 0 0 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であるが、近隣地域の類似地域等においては収益性よりも居住の快適性を重視した自己使用目的の取引が大半であり、類似物件の取引価格等を重視して価格形成がなされる傾向が強くなっている。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格をも比較考量の上、更に単価と総額との関連、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 -1.0 要 環境 -3.0 因 行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格 501,000 円 / ㎡		[100.3] 100	100 [102.0]	100 [98.0]	[102.0] 100	513,000				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +1.0 要 環境 +12.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 580,000 円 / ㎡		[100.3] 100	100 [102.0]	100 [114.3]	[102.0] 100	509,000				
(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 510,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	前年比で人口は微減、世帯数は横這い。取引件数は前年と同程度、住宅地の地価は横這い～若干の上昇程度。賃料は横這い程度で推移。					
					〈地域 要因〉	一般住宅、共同住宅が多い住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られない。					
					〈個別的 要因〉	個別的要因には特段の変動はない。					
変動率		年間 +0.6 %	半年間 %								