

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
北(都) - 9	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 神岡 禎高 印

鑑定評価額	76,300,000 円	1㎡当たりの価格	557,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

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5日	(6)路線価	[令和3年1月]	430,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月30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 6 番 5 外 「滝野川 7 - 2 6 - 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 住居 (60,300) 準防			
	1 : 2.5	住宅 S 3	住宅、共同住宅、事務所 等が混在する住宅地域		南西 6 m 区道	水道、 ガス、 下水	板橋 520 m		高度 (3 種) (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 特にない 事項		街 基準方位北、 6 m 区道 路		交通 板橋駅南東方 520 m 施設	法令 1 住居 (70,240) 準防 規制 高度 (3 種)					
	地域要因の将来予測	利便性・住環境の良好な地域で、規模の纏まった土地については中層の共同住宅地に徐々に転換していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地					(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 571,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 427,000 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	同一需給圏は主として、北区南部の住宅地域で、その周辺の板橋区及び豊島区の住宅地域をも含む。需要者の中心は区内や周辺区に居住する個人や不動産業者等で、規模によっては賃貸マンション開発業者等も認められる。住環境や利便性の高い住宅地域であり、新型コロナウイルスの影響は小さく需要は堅調である。市場の中心価格帯は、土地で 4,000 万円～ 5,000 万円程度、新築の建売住宅では総額 5,500 万円～ 6,500 万円程度。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に共同住宅等も見受けられるが、自用目的の取引が中心で、価格も住宅地としての市場性を中心に形成されている。また、実際の取引に基づく規範性の高い事例に基づく比準価格は信頼性が高い一方、収益価格が各種数値に想定要因を多く含むことは否めない。そこで、取引の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格も比較考量のうえ、単価と総額との関連、地域の動向等を勘案し、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 北 - 11		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 街路 0.0	地 街路 -2.0		
	公示価格 472,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [87.2]	[104.0] 100	557,000		準 交通 0.0	域 交通 +2.0		
									化 環境 0.0	要 環境 -11.0		
(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 街路 0.0	地 街路 -1.0		
	前年指定基準地の価格 580,000 円 / ㎡		[100.3] 100	100 [102.0]	100 [106.6]	[104.0] 100	556,000		準 交通 0.0	域 交通 +2.0		
									化 環境 0.0	要 環境 +10.0		
(10) 対年対象標の基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 553,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	北区内の人口は微減、世帯数は横ばい傾向。新型コロナウイルスの影響は全般として小さく、取引件数及び取引価格は概ね横ばいで推移。						
	- 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〉	利便性や住環境の良好な地域で、新型コロナウイルスの影響は小さく、板橋駅周辺の再開発も進行しており、地価は回復傾向にある。					
	変動率 年間 +0.7 % 半年間 %						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				