

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月6日提出
北(都)-9 宅地-1

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	78,800,000 円		1㎡当たりの価格	575,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	440,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4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		北区滝野川七丁目2 6 番5 外「滝野川7－2 6－6」			②地積(㎡)		137 ()		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 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)	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用		中層共同住宅地			
近隣地域	③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								
	④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)
	⑤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、築年が古い建物が多いことから、将来は建て替えの動きが活発化し、中層の共同住宅等への建て替えがさらに進んでいくものと予測される。									
(3)	最も有効使用の判定		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		600,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		376,000 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、北区及び周辺区の住宅地域。需要者の中心は、北区及び周辺区に居住する個人や不動産業者等が中心。新型コロナウイルスの影響は落ち着き、住宅地の価格はやや強含みで推移。土地価格は坪1 5 0 万円～1 8 0 万円のエリアが中心で利便性や環境の良好な地域では坪2 0 0 万円超のケースも。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4, 0 0 0 万円台後半～7, 0 0 0 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	対象不動産は、住宅、事務所、作業所等が混在する地域内にあり、典型的な需要者は「居住あるいは自営を目的に土地を購入する個人または法人」である。当該需要者は市場性に着目して取引意思を決定する傾向にあり、本件では市場の需給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、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) 公示標準価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 北-11		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対象基準地の標準価格(円/㎡)		⑦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
	公示価格 476,000 円/㎡		$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	564,000				
(9) 指定からの検討基準地	①指定基準地番号 北(都)-2		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対象基準地の標準価格(円/㎡)		⑦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
	前年指定基準地の価格 582,000 円/㎡		$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[106.6]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	574,000				
(10) 対象標準価格等の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 557,000 円/㎡			③価格変動要因	[一般的要因] コロナ禍で物件の選別傾向が強まったことで取引件数は横ばいから減少。低金利とインフレ傾向から取引価格は上昇傾向にある。						
	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] 区内人口はほぼ横ばい、世帯数はやや増加。周辺は住宅、事務所、作業所等が混在するが、住環境は良好で地域要因に特段の変動はない。						
					[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +3.2 % 半年間 %										