

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉田総合鑑定所
板橋(都)-1	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 吉田 雅一
鑑定評価額	92,500,000 円		1㎡当たりの価格	541,000 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3日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	420,000 円/㎡
(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	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	板橋区板橋四丁目3392番6 「板橋4-37-2」				地積 (㎡)	171 ()	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, 300) 準防 高度(3種最高35m) (その他) 最低敷地 6.0㎡ (70, 300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 70 m、北 70 m				標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 22 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 8 m 区	交通施設	新板橋駅 北方 290m	法令 1 中専 高度(3種最高35m) 最低敷地 6.0㎡ (70, 300) 準防
	地域要因の将来予測	住宅街区が整備された住宅地域であり、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	+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	412,000 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、都営地下鉄三田線新板橋駅、板橋区役所前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新板橋駅周辺の供給が少なく、需要は旺盛である。土地は、約70㎡で4000万円前後が需要の中心と見られる。新築建売住宅では6000万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	低層戸建住宅がやや多い地域で、近隣地域周辺には賃貸用不動産も見られるが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多い地域である。近隣地域周辺の標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、収益価格を関連づけ、単価と総額との関連にも考慮して、指定標準地等と規(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	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	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
	標準地番号 板橋-24	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [102.3]	[104.0] 100	542,000		地域要因 街路 0.0 交通 -1.6 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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	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
	板橋(都)-10	[102.0] 100	100 [102.0]	100 [104.6]	[104.0] 100	557,000		地域要因 街路 -2.0 交通 -0.6 環境 +10.0 行政 -2.4 その他 0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	区内人口ほぼ横ばい、外国人増加により世帯数は微増傾向。不動産取引件数は住宅地微増で、商業地も微増傾向にあり地価上昇。	[地域]	特になし
	前年標準価格	525,000 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/㎡		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %					