

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社バリュウクリエーション
板橋（都） - 2	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 山下 寛樹

鑑定評価額	65,900,000 円	1㎡当たりの価格	527,000 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]	410,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	板橋区向原二丁目1513番10外「向原2-12-11」				地積 (㎡)	125	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 高度(2種最高22m) (その他) 最低敷地 60㎡ (70,200)	
	1:2.5	住宅 W3	中規模一般住宅を中心とした環境良好な住宅地域	北西6m 区道	水道、ガス、下水	小竹向原420m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 80m、北 50m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 12m、規模 120㎡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:6m 区道	交通施設	小竹向原駅南方420m	法令 1 中専 (60,200) 準防 高度(2種最高22m) 最低敷地 60㎡
	地域要因の将来予測	当該地域は、東京メトロ小竹向原駅から徒歩圏内の住宅地として熟成しており、特段の価格変動要因も認められないため、今後とも現状を維持しつつ推移していくものと予測される。						
(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	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	547,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	370,000 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、板橋区、練馬区及び豊島区内の東京メトロ有楽町線、副都心線沿線各駅から徒歩圏内となる住宅地域である。需要者の中心は、一次取得者、買換取得者層であり、周辺区からの転入者も多い。市場の需給動向については、需要は堅調であり供給も継続的にある。また、新型コロナウイルス感染症の懸念は今のところ殆どない。市場での中心となる価格帯（総額）は、新築戸建てで6~7,000万円前後と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は居住環境の良好な住宅地域であり、主に自用目的が中心として取引されている。従って、当該不動産取引の典型的な需要者は、収益性よりも居住の快適性を重視して取引意思を決定するものと考えられることから、市場性を反映して実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して指定基準地及び公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	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 街路 0.0 地 街路 -2.0	
	標準地番号 板橋 - 18						準 交通 0.0 域 交通 -3.0	
	公示価格 464,000 円/㎡	[101.3] 100	100	[101.0] 100	525,000	化 環境 0.0 要 環境 -3.0		
		100 [100.0]	[90.4]	100		補 画地 0.0 因 行政 -2.0		
						正 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指か定ら基の準換地討	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 街路 0.0 地 街路 0.0	
	板橋（都） - 10						準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
	前年指定基準地の価格 560,000 円/㎡	[102.7] 100	100	[101.0] 100	526,000	化 環境 0.0 要 環境 +5.0		
		100 [102.0]	[108.2]	100		補 画地 +2.0 因 行政 +2.0		
						正 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準換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 514,000 円/㎡			価格変動形状要因	要 因	区内の人口はほぼ横ばい、世帯数は微増傾向にある。取引件数は、住宅地、商業地ともに微増傾向にある。	住宅地、商業地ともに微増傾向にある。	
	- 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/㎡							
	変動率	年間 +2.5 %	半年間 %					