

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社つかさ不動産鑑定事務所
板橋(都)-3	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 佐藤 麗司朗
鑑定評価額	39,200,000 円	1㎡当たりの価格	396,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	320,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月23日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	板橋区坂下二丁目39番8「坂下2-30-7」				地積(㎡)	99	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(60,200)準防高度(2種最高30m)						
	1.2:1	住宅LS3	一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域	西8m区道	水道、ガス、下水	蓮根350m	(その他) 最低敷地70㎡(70,200)						
(2) 近隣地域	範囲	東5m、西35m、南15m、北30m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約9m、規模100㎡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8m区道	交通施設	蓮根駅東方350m	法令規制	1住居(70,200)準防高度(2種最高30m)最低敷地70㎡				
	地域要因の将来予測	一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域であり、近隣地域の価格に大きな変動をもたらす要因は見受けられず、当分は現状を維持したまま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	409,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	339,000 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北部及び隣接区内の住宅地域で、需要者は同一需給圏内の居住者が大半である。当該地域は区内において浸水リスクの比較的高いエリアに位置するものの、街区は整っており、都心へのアクセスも良好であることから、安定した需要は見込まれる。土地の場合、1平米当たり360,000円~420,000円程度、新築戸建て総額4,000万円~4,500万円程度が需要の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は区内北部に位置し、一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域であり、自己使用目的での取引が中心である。アパート等の収益物件も見受けられるが、土地に対する投資採算性はやや低い。したがって、比準価格を重視し、収益価格を信頼性に応じて相応に関連付け、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格	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	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	板橋-33						標準化補正	交通	0.0		交通	-3.0
	公示価格	385,000 円/㎡	[101.6] 100	100	[101.0]	[102.0] 100	395,000	画地	環境	0.0	+1.0	環境	+1.0
								行政	行政	0.0	0.0	行政	0.0
								その他	その他	0.0	0.0	その他	0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	板橋(都)-4	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	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格	372,000 円/㎡	[103.2] 100	100	[105.0]	[102.0] 100	396,000	標準化補正	交通	0.0		交通	-4.0
								画地	環境	0.0	+5.0	環境	0.0
								行政	行政	0.0	0.0	行政	0.0
								その他	その他	0.0	0.0	その他	0.0
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	381,000 円/㎡			[要因]	区内の人口は微増、世帯数はやや増加している。取引件数は概ね横ばいであるものの、取引価格は上昇傾向にある。				
	-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/㎡		[地域]	一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域であり、特段の変動要因はないものの、地価はやや上昇傾向にある。				
								[個別的]	個別的的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+3.9%	半年間	%								