

# 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	国際航業株式会社
板橋(都)-4	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 長沢 二郎
鑑定評価額	56,900,000 円	1㎡当たりの価格	372,000 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]	295,000 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	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	板橋区高島平一丁目37番3「高島平1-37-4」				地積 (㎡)	153 ( )	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17m) (その他) 最低敷地70㎡ (70, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、南25m、北25m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等 間口約9.6m、奥行約16.0m、規模153㎡程度、形状長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	南6m区道	交通施設	西台駅 南西方750m 法令規制 1中専 高度(2種最高17m) 最低敷地70㎡ (70, 200) 準防			
	地域要因の将来予測	主として戸建住宅が多くみられる区画整然とした閑静な住宅地域である。近年細分化した区画もあるが、未だ旧来からの区画も多くあり、当面はこのままの状態で推移するものと予測する。									
(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	+5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	380,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	244,000 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、東武東上線、都営三田線沿線の戸建住宅を主としてアパート等も点在する住宅地域である。新型コロナウイルスの影響はほとんど無く、戸建住宅の需要は底堅く価格は高止まり傾向にあり、地域の中心価格帯は30万円/㎡～50万円/㎡程度にある。主な需要者は板橋区内の居住者並びに近隣区市の居住者であり、通勤及び生活の利便性に係る要因が取引に当たって重視される主な価格形成要因となる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は戸建住宅を中心とした住宅地域にあり、主として自己利用目的で住宅を購入する個人が主たる需要者であり、アパート等の収益目的で土地を購入する需要者は相対的に乏しい。したがって、比準価格を標準として、収益価格を関連づけて、単価と総額との関連にも留意して、同一地点である地価公示代表標準地との検討も行い、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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 370,000 円/㎡	[100.5 / 100]	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0 / 100]	372,000					
(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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	[ ]					
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 370,000 円/㎡				価格変動状況	[ 一般的要因 ] 区内の人口はほぼ横這い、世帯数は微増傾向にある。取引件数は微増、賃料は横這い、取引価格はやや上層傾向にある。					
	-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 板橋-22 公示価格 370,000 円/㎡					[ 地域要因 ] 比較的規模が大きく区画が整然とした住宅地であることから、近年、敷地分割化がすすんでいるが、それ以外は地域要因に変動は無い。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動は無い。					
変動率		年間 +0.5 %	半年間 +0.5 %								