

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	矢崎不動産鑑定事務所
板橋(都)-5	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 矢崎 美和子
鑑定評価額	29,800,000 円	1㎡当たりの価格	459,000 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5日	(6)路線価	[令和5年1月]	370,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月21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	板橋区小茂根三丁目6番6 「小茂根3-6-1」				地積 (㎡)	65	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)					
	1:1.5	住宅 W2	小規模住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域	南東6m区道	水道、ガス、下水	小竹向原 1km	(その他) 最低敷地 60㎡ (70, 200)					
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 7 m、奥行約 10 m、規模 70㎡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、6m 区道	交通施設	小竹向原駅 北方1km	法令 1中専 (70, 200) 準防 高度(2種最高22m) 最低敷地 60㎡				
地域要因の将来予測	地域は小規模一般住宅やマンション、アパートが建ち並ぶ熟成した住宅地域で、特段の地域要因の変動もないため、今後も現状のまま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 +4.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	476,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	292,000 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、板橋区南部及び隣接する練馬区内の東京メトロ有楽町線沿線及び東武東上線沿線の住宅地域。地域の需要者の中心は、両区内に居住する個人や地元開発業者等。最寄駅から徒歩10分以上の地域においてはやや空地が残るが、小規模一般住宅や共同住宅を中心とする熟成した住宅地域を形成しており需要は底堅い。地域の土地は70㎡で3000万円台半ば程度、新築戸建住宅では総額6000万円台後半から7000万円程度が中心である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域は小規模戸建住宅やマンション等が建ち並ぶ熟成した住宅地域で、取引は戸建住宅地としての市場性を具現した自己使用目的の取引が中心である。地域にはアパートも見られるが、現状では収益性に着目した取引は少なく、価格の形成は戸建住宅地としての市場性に拠る部分が大きいものと認められ、相対的に収益価格は低位となった。したがって、比準価格を重視し収益価格を関連付け、指定基準地等との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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 0.0	
	標準地番号	板橋-5	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [110.2]	[104.0] 100	458,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +7.0	交通 +3.0	
(9)指定基準地	指定基準地番号	板橋(都)-8	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 0.0	
	前年指定基準地の価格	430,000 円/㎡	[104.7] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	459,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0	
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	439,000 円/㎡			[要 因]	一般的			板橋区の人口は微増、世帯数はやや増傾向。コロナ禍を乗り越え、不動産の取引価格は上昇傾向となっている。
	-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/㎡			[要 因]	地域		
	変動率	年間	+4.6 %	半年間	%		[要 因]	個別的			個別的要因に変動はない。	