別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月　6日提出
板橋(都)-6　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三和不動産鑑定事務所
板橋(都)-6	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　小林　利美

鑑定評価額	71,100,000 円	１㎡当たりの価格	465,000 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　4日	(6)路線価	[令和　4 年 1月]	370,000 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
					倍率種別	
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	板橋区双葉町２２番６外 「双葉町２２－３」			②地積(㎡)	153 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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30m)
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、中低層共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4.5m区道	水道、ガス、下水	中板橋 650m	(その他) 最低敷地６０㎡ (70, 180)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　50　m、南　50　m、北　50　m			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　11.5　m、奥行 約　13　m、規模　150　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 ４．５m区道	交通施設	中板橋駅 北東方650m
		法令規制	１中専 (70, 180) 準防 高度(2種最高30m) 最低敷地６０㎡				
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、低層のアパート等が建ち並ぶ既存の住宅地域である。特段の変動要因は認められず、当面は現状を維持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　488,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　327,000 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内の住宅地域であり、東武東上線、都営三田線等の各駅から徒歩圏の地域と判定した。典型的な市場参加者は、板橋区内に地縁を有する個人、周辺地区に居住する個人等である。新築戸建住宅は５０００万円台を中心に６０００万円台前半で供給されており、中心価格帯となりつつある。区内北西部では、住宅需要の弱い地域も見られるが、対象基準地の存する地域の住宅需要は、コロナ禍においても比較的堅調である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とし、アパートも見られる地域である。市場参加者の中心である自用住宅を求める個人は、代替競争関係にある不動産との比較検討により取引意思を決定するため、市場の特性に適合した手法は取引事例比較法である。収益性に基づく収益価格の説得力は相対的に低い。本件では、実証的な比準価格を重視し、理論的な収益価格を参考に、指定基準地等との均衡にも留意し、上記の通り鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 板橋-20	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	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
	公示価格 463,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [104.9]	[105.0] 100	466,000	地域要因	街路 +1.0 交通 +4.3 環境 -2.0 行政 +1.6 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 板橋(都)-10	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	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
	前年指定基準地の価格 560,000 円/㎡	[102.7] 100	100 [102.0]	100 [127.4]	[105.0] 100	465,000	地域要因	街路 +1.5 交通 +3.0 環境 +19.0 行政 +2.4 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　459,000 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率　年間　+1.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　人口はほぼ横ばい、世帯数は微増である。新築建築着工数は東京２３区内で上位にあり、概ね横ばいで推移している。 [地域要因]　一般住宅等を中心とした従来からの住宅地域である。地域要因に特段の変動は認められない。 [個別的要因]　個別的要因に変動はない。