

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	75,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	490,000 円/m ²	

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 4日	(6) 路線 価	[令和 5年 1月]	390,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 5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	所在及び地番並びに「住居表示」等		板橋区双葉町2番6外「双葉町2-3」			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 6 0 ㎡ (70, 180)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地								
	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									
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北 4 . 5 m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 6 0 ㎡				
	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		503,000 円/㎡								
			収益還元法	収益価格		331,000 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と判定した。特に板橋区南部の地域に代替性が高い。典型的な市場参加者は地縁を有する個人、周辺地区に居住する個人等である。中古住宅、新築住宅ともに流通する地域であり、中心価格帯は建物の状態、敷地規模等により異なるが、総額 3 0 0 0 万円台から 5 0 0 0 万円台と史料される。新築住宅は 7 0 0 0 万円超もみられる。対象基準地の存する地域は利便性に優れる住宅地域であり、需要は継続的に強い。											
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は戸建住宅を中心とし、共同住宅も見られる住宅地域に存する。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ため、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照して、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 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 板橋-20		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +4.3 -1.0 +1.6 0.0
	公示価格 482,000 円/㎡		[102.7] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	100 [105.0]	490,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.5 +3.0 +19.0 +2.4 0.0
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号 板橋(都)-10		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	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.5 +3.0 +19.0 +2.4 0.0
	前年指定基準地の価格 575,000 円/㎡		[105.4] 100	100 [102.0]	100 [127.4]	100	490,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.5 +3.0 +19.0 +2.4 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 465,000 円/㎡			変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]		人口は微増、世帯数はやや増加である。新設住宅着工数は東京23区内で上位を維持している。住宅地取引件数はほぼ横ばいである。							
	-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 要 因]		戸建住宅需要を中心とする住宅地域であり画地規模等により不動産業者も市場参加者となる。地域要因に特段の変動は認められない。							
	変動率 年間 +5.4 % 半年間 %				[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。							