

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	王子不動産株式会社
板橋(都)-7	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 眞下 陽義
鑑定評価額	49,500,000 円	1㎡当たりの価格	458,000 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26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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	板橋区上板橋一丁目4928番23 「上板橋1-9-8」			②地積 (㎡)	108	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 準防 高度(2種最高22m) (その他) 最低敷地60㎡ (70, 160)		
(2) 近隣地域	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				
	1:2	住宅 S3	小規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	北4m区道	水道、ガス、下水	上板橋 300m				
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 30 m、西 40 m、南 30 m、北 50 m			②標準の使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約 8 m、奥行約 15 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後も同様に推移するものと思料する。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	473,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
	収益還元法	収益価格	341,000 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	同一需給圏は環状7号線以北の東武東上線沿線の各駅から徒歩又はバス便での通勤・通学が可能な住宅地域で、小規模な一般住宅の他、共同住宅も多い。需要者は当該地域の地縁的選好性を持つ一次取得層及び買い替え層が主流である。都心へのアクセスも良好で需要は安定的に推移している。取引の主流は土地単価で1平米あたり40万円～55万円、新築戸建で5,000～6,000万円程度と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸アパートも混在する地域ではあるが、標準的な画地規模では一般住宅の自用目的での利用が中心となり、収益性よりも居住の快適性を重視した取引が主で、収益性を重視する需要者は限られる。市場代替性を反映した比準価格がより重視される傾向にあるため、土地に対する投資採算性は低い。したがって比準価格を重視のうえ収益価格を比較考量し、さらに公示価格及び指定基準地の価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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	地域要因	街路 +2.0 交通 -2.0 環境 -5.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 板橋-6 公示価格 446,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [102.0]	100 [96.9]	[100.0] 100	457,000				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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	地域要因	街路 +2.0 交通 -7.0 環境 -4.0 行政 +2.0 その他 0.0
	板橋(都)-8 前年指定基準地の価格 419,000 円/㎡	[102.6] 100	100 [102.0]	100 [92.9]	[100.0] 100	454,000				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 446,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 前年比で人口はほぼ横ばい、世帯数及び住宅地の取引件数は微増、住宅地の価格はやや上昇、賃料は横ばい程度で推移						
	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/㎡			[地域要因] 一般住宅、共同住宅が多い既存住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 +2.7 %	半年間 %							