

鑑 定 評 価 書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 6日提出
板橋(都)-7 宅地-1

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	52,200,000 円		1㎡当たりの価格	483,000 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 4日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率	390,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				板橋区上板橋一丁目4 9 2 8 番 2 3 「上板橋 1－9－8」		②地積 (㎡)	108 ()	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 住居 (60, 200) 準防 高度(2種最高22m)			
	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	(その他) 最低敷地 6 0 ㎡ (70, 160)			
(2) 近隣 地域	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	基準方位北 4 . 0 m区道	交通 施設	上板橋駅 南東方300m	法令 規制	1 住居 高度(2種最高22m) 最低敷地 6 0 ㎡ (70, 160) 準防		
	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。									
(3)	最も有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地 の個別的要 因	方位	0.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		498,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		346,000 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の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。取引の主流は小規模な新築戸建で5,000～7,000万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 と した	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 板橋-6	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 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	+2.0 -2.0 -5.0 +2.0 0.0
	公示価格 465,000 円/㎡	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	481,000						
(9) 指定 から の 検 討	①指定基準地番号 板橋(都)-8	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 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	+2.0 -7.0 -5.0 +2.0 0.0
	前年指定基準地の価格 430,000 円/㎡	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[91.9]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	480,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 458,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 要 因	[一般的要因] 前年比で人口は微増、世帯数はやや増加である。取引件数はほぼ横ばいであるが、住宅地の価格は上昇している。							
	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ある。上板橋駅南口駅前地区の再開発事業の進捗に伴う当該地域への好影響が期待されている。							
	②変動率 年間 +5.5 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							