

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)-8	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	54,600,000 円	1㎡当たりの価格	430,000 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5日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月21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	所在及び地番並びに「住居表示」等	板橋区東新町一丁目30番19 「東新町1-30-9」				地積 (㎡)	127 ()	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 L S 2	中規模一般住宅、アパートが建ち並ぶ住宅地域	西6m区道	水道、ガス、下水	ときわ台 1km	(その他) 最低敷地 6 0 ㎡ (70, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 40 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地				
	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									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m 区道	交通施設	ときわ台駅 南西方1km	法令 1 中専 (70, 200) 準防 高度(2種最高22m) 最低敷地 6 0 ㎡			
	地域要因の将来予測	地域は中規模一般住宅や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) 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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	445,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	291,000 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武東上線及び東京メトロ有楽町線沿線の住宅地域。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、概ね中規模一般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120㎡で5000万円以上が中心で、新築戸建住宅では総額8000万円を超える物件も見受けられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域は戸建住宅やアパート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ものの、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、単価と総額との関連に留意し、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0			
	標準地番号 板橋-4	[102.1] / 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] / 100	430,000		地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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 交通 環境 画地 行政 その他			
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			地域要因 街路 交通 環境 行政 その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の状況	[要 因]	[地 域]	[個 別 的]	-1 対象基準地の検討		[要 因]		
	継続	新規					-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				
	前年標準価格	419,000 円/㎡					代表標準地	標準地		-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	
	標準地番号	板橋-4					代表標準地	標準地		-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	
	公示価格	421,000 円/㎡									
	変動率	年間 +2.6 %	半年間 +2.1 %								