

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	57,200,000 円		1㎡当たりの価格	450,000 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5日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	350,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月21日	(5)価格の種類	正常価格			
(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 板橋区東新町一丁目30番19 「東新町1ー30ー9」				②地積 (㎡) ()		127		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22m) (その他) 最低敷地60㎡ (70, 200)		
	1:1.5	住宅 L S2		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				
(2)	①範囲 東 70 m、西 30 m、南 40 m、北 20 m					②標準的使用 低層住宅地					
近 隣 地 域	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 区 道	基準方位北、6m	交通 施設	ときわ台駅 南西方1km	法令 規制	1 中専 (70, 200) 準防 高度(2種最高22m) 最低敷地60㎡	
	⑤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)	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 +2.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		464,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		294,000 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5500万円以上が中心で、新築戸建住宅では総額8000万円を超える物件が増加しつつある。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	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、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 規 準 価 格 と した 価 格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 板橋-4		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 0.0	地域 要因	街路 0.0
	公示価格 438,000 円/㎡		[102.7] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	450,000		交通 0.0		交通 0.0
(9) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	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 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	環境 0.0	地域 要因	環境 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	画地 +2.0		行政 0.0		行政 0.0
(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 430,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 板橋区の人口は微増、世帯数はやや増価傾向。コロナ禍を乗り越え、不動産の取引価格は上昇傾向となっている。						
	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 板橋-4 公示価格 438,000 円/㎡				[地 域 要 因] 最寄り駅からはやや離れているが中規模一般住宅を中心とする熟成した住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。						
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +4.7 % 半年間 +2.7 %										