

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定工房株式会社
板橋（都） - 9	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 菱村 千枝

鑑定評価額	79,200,000 円	1㎡当たりの価格	445,000 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 2 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年1月]	350,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格			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	板橋区桜川三丁目47番「桜川3-16-5」				地積(㎡)	178	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)(その他)最低敷地60㎡(70,200)	
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅に共同住宅等が見られる住宅地域	西6m区道	水道、ガス、下水	上板橋550m		
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 20m、南 20m、北 60m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 15m、			規模	180㎡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6m区道	交通施設 上板橋駅南方550m	法令 1中専(60,200)準防高度(2種最高22m)最低敷地60㎡	規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅を主体に共同住宅等が見られる住宅地域である。当面の間現状のまま推移すると思料する。						
(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 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	467,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	295,000 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	同一需給圏の範囲は、板橋区内の東武東上線及び東京メトロ有楽町線各駅から徒歩圏の住宅地域で、板橋区中央部に広がる地域である。需要者としては、板橋区、練馬区に居住するなど、地縁的選好性を有する戸建住宅需要者が中心であるが、埼玉県からの転入もみられる。取引される不動産の中心価格帯は建売住宅で総額6,000万円台が中心であり、都心から一時間圏内に存する比較的環境の良い住宅地域として底堅い需要がある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の多数の取引事例を収集し、適宜に補修正を行って求められた価格で、市場に立脚した実証的な性格を有する。一方で、収益価格は現実の利用状況を勘案し、対象地における最有効建物を想定して理論的に求めた価格であり、対象不動産の収益性を反映している。戸建住宅が主体の地域であるので市場性を反映した比準価格を主体に収益価格を参酌し、指定基準地及び地価公示標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +0.2 化 環境 0.0 要 環境 +1.5 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 446,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [102.0]	100 [101.7]	[102.0] 100	444,000		
(9)指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -4.5 化 環境 0.0 要 環境 +1.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 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 [96.5]	[102.0] 100	445,000		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 434,000 円/㎡ - 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/㎡		価格変動形状要因の	(一般的要因) (地域要因) (個別的要因)	区内の人口はほぼ横ばい、世帯数は微増傾向で推移している。取引件数は微増で推移しており、取引価格はやや上昇傾向にある。 地域要因には特段の変動はみられない。 特段の変動要因はない。			
	変動率	年間 +2.5 %	半年間 %					