

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	塩入不動産鑑定事務所
板橋(都)-10	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 塩入 晋
鑑定評価額	60,000,000 円		1 m ² あたりの価格	606,000 円/m ²

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]	470,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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所在地及び地番並びに「住居表示」等 板橋区大山東町10番4 「大山東町10-2」					②地積 (㎡)	99 ()	③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		2 住居 (60, 300) 準防 高度(3種最高35m)		
	1:1.2	共同住宅 S3	中層マンションも多い 街区の整った住宅 地域	東6m区道	水道、 ガス、 下水	大山 350m	(その他) 地区計画等 (70, 240)			
(2) 近隣 地域	①範囲 東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 50 m					②標準的使用 低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 11 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 基準方位 北 6m区道	交通 大山駅 東方350m	施設	法令 規制	2 住居 高度(3種最高35m) 地区計画等 (70, 240) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測		東上線の高架化や大山駅の駅前広場整備等、周辺では街づくりの動きが進みつつあるが、しばらくは現在の住環境を維持して推移するものと予測する。							
(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		618,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		456,000 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、東京23区北西部の住宅地域である。需要者は地縁を持つ個人や法人、不動産業者等が中心となる。低金利環境が続き、価格の高止まり傾向も見られるが、物件の供給が少ないため、生活利便性等が良好で人気の高いエリアでは需要の競合が見受けられる。市場での需要の中心となる価格帯は、100㎡程度の画地の土地取引は6,000万円前後、新築戸建住宅では7,500万円前後と把握した。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は最寄駅や商店街に近く利便性が良好な住宅地域であるため、周辺には賃貸共同住宅等の収益物件も見られる。ただし、土地利用の中心は自己使用目的によるものであり、これを反映して収益性に着目した収益価格は相対的に低位に試算されている。したがって、市場の実態を反映して実証的な比準価格を中心とし、収益価格をこれに関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示 価格 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 板橋-17 公示価格 588,000 円/㎡		②時点 修正 [103.1] 100	③標準化 補正 100 [102.0]	④地域要 因の比 較 100 [100.0]	⑤個別 的要因 の比 較 [102.0] 100	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡) 606,000	⑦内 訳 標準化 補正	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(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	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象 基準 地 の 前 年 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 575,000 円/㎡			③ 価格 変動 状況 要因 の	[一般的 要因] 板橋区の人口は微増、世帯数はやや増加している。住宅地の取引件数はほぼ横這い、取引価格は上昇、賃料は横這い傾向で推移している。					
	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 板橋-17 公示価格 588,000 円/㎡				[地域 要因] 付近は大山駅のほか、板橋区役所前駅も利用可能な生活利便性及び用途の多様性を有し、需要は堅調である。					
	②変動率 年間 +5.4 % 半年間 +3.1 %				[個別 的要 因] 個別的要因に変動はない。					