

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
板橋(都)ー12	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 神岡 禎高

鑑定評価額	56,800,000 円	1㎡当たりの価格	473,000 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	370,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月28日	(5)価格の種類	正常価格		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所在及び地番並びに「住居表示」等		板橋区志村二丁目10番5「志村2-6-13」				②地積 (㎡)	120 ()	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30m) (その他) 最低敷地 70㎡ (70,200)		
	1:2	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅等が 建ち並ぶ住宅地域		東6 m 区道	水道、 ガス、 下水	志村坂上340 m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 60 m、北 90 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 16 m、 規模 130 ㎡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 6m区道		交通施設	志村坂上駅北西方340 m		法令規制	1 住居 (70,200) 準防 高度 (2種最高30m) 最低敷地 70㎡	
	⑤地域要因の将来予測	低層の一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地として熟成しており、特段の変動は見られず、今後も現状のまま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 487,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 390,000 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	同一需給圏は都営三田線沿線の板橋区北部及び東部を中心とした板橋区内の住宅地。需要者は区内及び隣接区の都心通勤者等の個人が中心である。最寄駅至近で利便性・住環境の比較的良好な地域で、供給は比較の少なく需要は堅調である。市場の中心価格帯は70㎡程度の土地で3千万円～4千万円、新築の建売住宅では土地の規模が最低敷地面積程度に分割されたものが多く総額5千万円～6千万円が中心。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に共同住宅等も見受けられるが、自用の一般住宅としての利用を前提とした取引が中心の地域である。また、収集選択した取引事例は比較の規範性の高い事例である。以上により、収益性の価格形成に対する影響がやや希薄な地域であるため、取引の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格も比較考量のうえ、単価と総額との関連、地域の動向等を勘案し、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 板橋 - 26	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 街路 0.0	地 街路 0.0		
	公示価格 428,000 円/㎡	[102.7] 100	100 [102.0]	100 [93.1]	[102.0] 100	472,000		準 交通 0.0	域 交通 -5.0		
							化 環境 0.0	要 環境 -2.0			
							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				
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0	地 街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 430,000 円/㎡	[104.7] 100	100 [102.0]	100 [94.9]	[102.0] 100	474,000		準 交通 0.0	域 交通 -7.0		
							化 環境 0.0	要 環境 +2.0			
							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				
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 452,000 円/㎡			③ 価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	板橋区内の人口は微増、世帯数はやや増加傾向。住宅地の取引件数はほぼ横ばいで、土地需要は比較的旺盛で取引価格は上昇傾向にある。					
	①ー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〕	規模の大きな土地は一部共同住宅地化が見られるが、住宅地として熟成しており、地域要因に大きな変動はない。				
	②変動率 年間 +4.6 % 半年間 %						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			