

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	リアルバリュー不動産鑑定株式会社
板橋(都)-14	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 末原 伸隆
鑑定評価額	75,400,000 円		1㎡当たりの価格	395,000 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3日	(6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	310,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15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	板橋区赤塚六丁目1845番2外「赤塚6-4-14」			地積 (㎡)	191 ()	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低専 (40, 80) 準防 高度(1種) (その他) 最低敷地 80㎡ (50, 80)
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形			地域的特性	特記事項	特にない
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした住宅地域である。周囲に特段の開発動向はなく、当面は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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	409,000 円/㎡		内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	収益還元法	収益価格	184,000 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	同一需給圏を板橋区西部の東武東上線及び地下鉄有楽町線沿線の住宅地域と判定した。需要者としては板橋区及び隣接区内に居住する一次取得者層を中心に、都心部へ通勤する埼玉県からの転入需要も見込まれる。土地の供給は敷地の細分化によるものが多く、需給は比較的安定している。取引の中心となる価格帯は、土地 80 ~ 100 ㎡程度の規模を標準として土地値で 3000 ~ 4000 万円、新築戸建て総額で 5000 万 ~ 6000 万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内にアパート等の収益物件も散見されるが、賃料水準が地価に見合っていないため収益価格は比準価格に比して低位に試算された。対象基準地における需要の中心は自己使用目的の最終需要者であると判断され、こうした需要者においては収益性よりも市場性が重視される。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、類似の標準地との検討を踏まえ、単価と総額の関係にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(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/㎡)	地域要因
	標準地番号 板橋-11	[100.9] 100	100 [101.0]	100 [111.6]	[101.0] 100	394,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 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/㎡)	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[要 因]	一般的		
	前年標準価格 386,000 円/㎡				板橋区の人口はほぼ横ばい、世帯数は微増傾向で推移している。住宅地の取引件数は微増、地価は上昇傾向で推移している。		
対年の検討	-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		[地 域 要 因]	特段の開発動向等はなく、地域要因に特段の変動はない。		
	標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因		
変動率	年間 +2.3 %	半年間 %					