

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月7日提出
板橋(都)-14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ジェイリック
板橋(都)-14	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 倉持 善栄
鑑定評価額	78,900,000 円		1㎡当たりの価格	413,000 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4日	(6)路線価	[令和5年1月]	320,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 板橋区赤塚六丁目1 8 4 5 番 2 外 「赤塚6－4－1 4」					②地積 (㎡)	191 ()	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 低専 (40, 80) 準防 高度(1種)		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域	北西4m区道	水道、 ガス、 下水	下赤塚 600m		(その他) 最低敷地 8 0 ㎡ (50, 80)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 70 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 10 m、奥行 約 16 m、規模 160 ㎡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 4 m区道 北	交通施設	下赤塚駅 北方600m	法令 規制	1 低専 (50, 80) 準防 高度(1種) 最低敷地 8 0 ㎡	
	⑤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 437,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 223,000 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、東武東上線、都営三田線沿線の地域で、板橋区の北西部に位置し、比較的小規模な低層住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は、板橋区及び隣接区のほか、一部埼玉県内に居住し、地縁の選好性を有する一次取得者である。需給は比較的安定し、敷地を細分化した取引が多くなりつつある。土地価格は街路幅員及び規模により異なるが、3, 5 0 0 万～4, 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で5, 0 0 0 万円台前半が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパートなどもみられる地域であるが、主に低層の戸建住宅が建ち並んでいる住宅地域である。当該地域では、自用目的の取引が中心であり、収益性よりも市場性が重視され、比準価格が収益価格よりも高位に試算されている。よって、本件においては比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、さらに周辺の地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 板橋-44	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 0.0	
	公示価格 408,000 円/㎡	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[101.0] 100	409,000		交通 0.0	交通 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 板橋(都)-11	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 0.0	地域要因 +1.0	
	前年指定基準地の価格 440,000 円/㎡	[104.8] 100	100 [101.0]	100 [111.4]	[101.0] 100	414,000		交通 0.0	交通 +3.0	
								環境 0.0	環境 +3.0	
								画地 +1.0	行政 +4.0	
(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 395,000 円/㎡	③価格変動要因の 形成要因の			[一般的要因] 感染症の収束、大規模金融緩和策の継続を背景に、不動産取引価格は上昇傾向にある。区内の人口は微増、世帯数はやや増加。					
	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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 戸建住宅を中心に良好な住環境の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。					
	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。市場競争力は中位程度であると判断した。					