

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)-15	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 倉持 善栄
鑑定評価額	36,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	375,000 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]	290,000 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
					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					板橋区成増四丁目1932番7 「成増4-27-11」		②地積 (㎡)	96 ()	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)		
	1:2	住宅 W2		戸建住宅を中心に共 同住宅も見られる住 宅地域		西5m区道		水道、 ガス、 下水	成増 1.1km	(その他) 宅造工事規制区域 (50, 80)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 40 m、西 20 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 8.0 m、奥行 約 12.5 m、規模					100 ㎡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 5m区道	交通 施設	成増駅 北東方1.1km	法令 規制	1 低専 (40, 80) 準防 高度(1種) 宅造工事規制区域
	⑤地域要因の 将来予測		一般戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域であり、低層住宅地で熟成しており、地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状維持のまま推移すると予測する。									
(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		375,000 円/㎡					
			収益還元法		収益価格		171,000 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、3,500万～4,000万円程度、新築戸建住宅で5,000万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採用し、収益価格を参考として、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 規 格 価 格 と した	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 板橋-9		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 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 -1.0 交通 0.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 353,000 円/㎡		[103.4] 100	100 [102.0]	100 [97.0]	[102.0] 100	376,000					
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	①指定基準地番号 板橋(都)-11 前年指定基準地の価格 440,000 円/㎡		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +8.0 環境 +11.0 行政 +4.0 その他 0.0
			[104.8] 100	100 [101.0]	100 [124.7]	[102.0] 100	373,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 360,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	[一般的] 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] 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 +4.2 % 半年間 %				[個別的] 個別的な要因に変動はない。市場競争力は中位程度であると判断した。							