

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)-16 宅地-1

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)-16	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 塩入 晋
鑑定評価額	98,400,000 円		1㎡当たりの価格	562,000 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]	440,000 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		板橋区中丸町2 9番6 「中丸町2 9 - 8」			地積 (㎡)	175 ()	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		準工 (60, 300) 準防 高度(3種最高35m)		
	1:1.5	事務所兼共同住宅 R C 3		作業所、店舗、マン ション等が混在する 住宅地域		北西8m区道		水道、 ガス、 下水	大山 790m		(その他) 最低敷地 6 0 ㎡ (70, 300)		
(2) 近 隣 地 域	範囲		東 30 m、西 70 m、南 60 m、北 40 m			標準的使用		事務所兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等			間口 約 10.0 m、奥行 約 17.0 m、規模			170 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	基準方位 北 8 m区道	交通 施設	大山駅 南東方790m		法令 規制	準工 高度(3種最高35m) 最低敷地 6 0 ㎡ (70, 300) 準防		
	地域要因の 将来予測	住宅、作業所等が混在する地域であり、徐々に住宅用途の比率を高めつつ推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定		事務所兼共同住宅地					(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		574,000 円/㎡							
		収益還元法		収益価格		424,000 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、東京2 3区北西部の住宅地域である。需要者は板橋区及びその周辺地域における地縁者、不動産業者等である。工業系用途が若干混在する住宅地域であるが、街路条件が良好で都心部に近く、低金利環境の継続等を背景に、住宅需要は堅調である。市場での需要の中心となる価格帯は、1 7 0 ㎡程度の画地の土地取引は9 , 0 0 0 万円台後半、小規模な新築戸建住宅では6 , 0 0 0 万円台程度と把握した。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		地域内の土地利用は投資目的も若干見られるが、自己使用目的の利用が中心である。収益価格が相対的に低位に試算されているのも、居住性や利便性を重視して価格が形成される地域であることを反映している。また、本件比準価格は代替性を有する事例を採用し、各事例の規範性を考慮のうえ試算しており信頼性が高い。したがって、比準価格を標準に、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公 示 価 格 と し た を	規 準 と し た 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 板橋-34		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/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 +8.0 行政 -4.0 その他 0.0
		公示価格 573,000 円/㎡		[103.0] 100	100 [104.0]	100 [102.6]	[101.0] 100	559,000					
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指 定 基 準 地 番 号	指定基準地番号 板橋(都)-10		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/㎡)	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 -2.0 交通 +4.0 環境 +7.0 行政 -2.0 その他 0.0
		前年指定基準地の価格 575,000 円/㎡		[105.4] 100	100 [102.0]	100 [106.9]	[101.0] 100	561,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 535,000 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[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。					
		-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]		雑多な用途に供されている混在地域で、工業系用途の減少傾向が見られる。					
		変動率 年間 +5.0 % 半年間 %				[個別的 要因]		個別的要因に変動はない。					