

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	長岡不動産鑑定事務所
板橋 (都) - 17	東京都	区部第 9	氏名	不動産鑑定士 長岡 正明

鑑定評価額	94,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	381,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	300,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		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	板橋区高島平九丁目 2 9 番 3 外 「高島平 9 - 2 9 - 3」				地積 (m ²)	(247)	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 30m) (その他) 最低敷地 6 0 m ² (70,300)		
	1 : 1.2	共同住宅兼事務所 R C 5	共同住宅が建つ中に事業所等も存する住宅地域	南 6 m 区道	水道、ガス、下水	西台 680 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 17.5 m、			規模	245 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路	標準方位北、6 m 区道	交通施設	西台駅北西方 680 m	法令 準工 (70,300) 準防 高度 (3 種最高 30m) 規制 最低敷地 6 0 m ²	
	地域要因の将来予測	地域的变化は乏しく、当面、現状のまま推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	390,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	241,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は板橋区北西部を中心に、その周辺部を含むエリアで、事業所、作業所、住宅等の住工混在性が見られる地域と認められる。需要者は当該地域に地縁性をもつ個人または法人で、自用、投資目的、開発目的等多岐に考えられる。中心価格帯は規模、用途により様々だが、住宅用途が主流と考えられ、個人事業者でも資金調達可能な 1 億円前後が、流通の中心と思われる。面大地は売物が少なく、やや強気な相場となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模が大ききものは、マンション化が顕著であり、対象地の規模では賃貸住宅が主流と思われる。堅調な取引市場に比べ、賃貸市場の改善は遅れているため、収益価格はやや低めに求められたものと見られる。よって、比準価格を重視し、収益価格も比較考量のうえ、周辺の地価公示標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +4.0 域 交通 0.0 要 環境 -1.0 因 行政 -4.0 其他 0.0	
	標準地番号 板橋 - 33					379,000			
	公示価格 377,000 円 / m ²	[100.4] 100	100 [101.0]	100 [98.8]	[100.0] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	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 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	-								
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 378,000 円 / m ² - 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 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	{ 一般 的 要 因 }	区内の人口はほぼ横ばい、世帯数は微増、住宅地域の取引件数は微増、住宅地の地価はやや上昇傾向が伺える。				
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 %			{ 地 域 的 要 因 }	特段の変動は見られない。				
				{ 個 別 的 的 要 因 }	特段の変化は見られない。				