

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)-18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国際航業株式会社
板橋(都)-18	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 長沢 二郎
鑑定評価額	23,000,000 円	1㎡当たりの価格	307,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	245,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		板橋区新河岸一丁目1144番8 「新河岸1-17-16」				地積 (㎡)		75 ()	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, 200) 準防 高度(2種最高22m)				
	1:2.5	住宅 W3	工場、作業所、一般 住宅等が混在する住 宅地域		北5m区道	水道、 ガス、 下水	高島平 1.2km		(その他) 最低敷地 7 0 ㎡ (70, 200)				
(2)	範囲	東 20 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地						
近 隣 地 域	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 13 m、規模 80 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	基準方位北 5 m 区道	交通 施設	高島平駅 北東方1.2km		法令 規制	準工 高度(2種最高22m) 最低敷地 7 0 ㎡ (70, 200) 準防		
	地域要因の 将来予測	一般戸建住宅、作業場等が混在する住工混在地域である。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		標準的使用と同じ低層住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 0.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		312,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		201,000 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		同一需給圏は、板橋区内で都営三田線沿線の戸建住宅を主としてアパート等も混在する住宅地域である。戸建住宅の需要は底堅く価格は横ばい傾向にあり、地域の中心価格帯は2.5万円/㎡～3.5万円/㎡程度にある。主な需要者は板橋区内の居住者並びに近隣区市の居住者であり、通勤及び生活の利便性に係る要因が取引に当たって重視される主な価格形成要因となり、新型コロナウィルス感染症の価格への影響はほぼ無くなり、落ち込み等は見られない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は戸建住宅を中心とした住宅地域にあり、主として自己利用目的で住宅を購入する個人が主たる需要者であり、アパート等の収益目的で土地を購入する需要者は相対的に少ない。したがって、比準価格を標準として、収益価格を関連づけて、単価と総額との関連にも留意して、地価公示及び指定基準地との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 板橋-21 公示価格 365,000 円/㎡	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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路	0.0	地 域 要 因	街路	+1.0
									交通	0.0		交通	+7.5
									環境	0.0		環境	+6.0
									画地	+5.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
(9) 指 定 からの 基 準 地 検 討	指定基準地番号 板橋(都)-4 前年指定基準地の価格 372,000 円/㎡	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	地 域 要 因	街路	+1.0
									交通	0.0		交通	+4.5
									環境	0.0		環境	+13.0
									画地	+5.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
(10) 対 象 基 準 地 の前 年 標準価格等 の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 298,000 円/㎡ -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/㎡ 変動率 年間 +3.0 % 半年間 %	価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[	一般的 要 因	区内の人口は微増、世帯数は増加傾向にある。取引件数はほぼ横ばい、賃料は横ばいであるが、地価は上昇傾向にある。								
				地 域 要 因	低地に存する住宅地域であるが、地域要因に対する特段の変化はみられない。								
				個別的 要 因	個別的要因に特段の変化は見られない。								