

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神川鑑定事務所
板橋 (都) - 19	東京都	区部第9分科会	氏名	不動産鑑定士 神川 清
鑑定評価額	42,800,000 円		1㎡当たりの価格	420,000 円/㎡

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	340,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 21 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	板橋区宮本町30番10 「宮本町30-6」				②地積 (㎡)	102	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 準防 高度 (2種最高30m)			
	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	板橋本町 550m					
	台形 1:1.5	住宅 W2	住宅、アパートの外に工場等が混在する住宅地域	北4.7m区道	水道 ガス 下水			(その他) 最低敷地 70㎡ (70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 20m、南 10m、北 20m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 12.5m、規模 100㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 4.7m区道	交通施設	板橋本町駅北西 550m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化はなく、また予想されないので、おおむね現状のまま推移すると思われる。										
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	427,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	396,000 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	同一需給圏は主として区内東部の地域と判定した。生活道路に面した小規模な土地の最終需要者は個人が主体である。標準地周辺は中小規模の低層の戸建住宅、共同住宅、事業所が混在して建ち並ぶ地域である。取引は見られるが多くはなく、小規模な住宅が主体である。新築建売住宅では面積にもよるが総額 4000~6000万円程度が中心水準である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層住宅地だが、共同住宅もみられる。賃貸市場としての熟成度は高くはないが、板橋本町駅に徒歩7分程度の場所であり、需要はある地域である。ただ現在の市況では戸建住宅等自用での需要が中心とみられるので、取引事例に基づく比準価格を標準として、賃貸による収益価格を関連付け、地価公示標準地、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 規準とした価格	①代表標準地	標準地番号	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -3.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
		板橋 -29	[101.5] 100	100 [101.0]	100 [105.8]	[100] 100	421,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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 +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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
		板橋 (都) - 8	[102.6] 100	100 [102.0]	100 [100.9]	[100] 100	418,000					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 区の人口はほぼ横這い。取引件数は微増とみられる。価格はやや上昇。賃料はオフィス、店舗、マンションとも横這い。							
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> 前年標準価格 408,000 円/㎡		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		[地域要因] すでに市街地として熟成した地域であり、周辺の状況にも変化はない。							
		代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[個別的要因] 特段の変化はない。								
②変動率		年間 +2.9%	半年間 %									