

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
板橋(都)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	王子不動産株式会社
板橋(都)-7	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 眞下 陽義
鑑定評価額	56,700,000 円		1㎡当たりの価格	525,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	410,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月20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				板橋区上板橋一丁目4 9 2 8 番 2 3 「上板橋 1－9－8」		②地積 (㎡)		108 ()		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 住居 (60, 200) 準防 高度 (2種最高22m)								
	1:2		住宅 S3		小規模一般住宅、ア パート等が建ち並ぶ 住宅地域		北4m区道		水道、 ガス、 下水		上板橋 300m		(その他) 最低敷地 6 0 ㎡ (70, 160)								
(2)	①範囲				東 30 m、西 40 m、南 30 m、北 50 m				②標準の使用				低層住宅地								
近 隣 地 域	③標準的画地の形状等				間口 約 8 m、奥行 約 15 m、規模				120 ㎡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 4. 0 m区道		交通 施設		上板橋駅 南東方300m		法令 規制		1 住居 高度 (2種最高22m) 最低敷地 6 0 ㎡ (70, 160) 準防				
	⑤地域要因の 将来予測		戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後も同様に推移するものと思料する。																		
(3)	最も有効使用の判定				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		540,000 円/㎡		(4) 対象基準地 の個別的要 因		方位		0.0								
			収益還元法		収益価格		383,000 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		同一需給圏は環状7号線以北の東武東上線沿線の各駅から徒歩又はバス便での通勤・通学が可能な住宅地域で、小規模な一般住宅のほかにも共同住宅も多い。需要者は一次取得層及び買替え層が主流であり、都心へのアクセスも良好で需要は安定的に推移している。特に近隣地域は上板橋駅南口に近ことから駅前地区再開発事業に伴う利便性や居住環境の向上が期待される。取引の主流は小規模な新築戸建で5,000～7,500万円程度と把握される。																			
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		賃貸アパートも混在する地域ではあるが、標準的な画地規模では一般住宅の自用目的での利用が中心となり、収益性よりも居住の快適性を重視した取引が主である。収益性を重視する需要者は限られるため、収益価格は比準価格よりも低位に求められた。よって本件では市場代替性を反映した比準価格を重視のうえ収益価格を比較考量し、更に単価と総額との関連、公示価格及び指定基準地の価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8)	公示規 準とし た価格 を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	地域 要因	街路	+2.0	
		板橋-6										交通	0.0			交通	-2.0				
(9)	指定 からの 検 討 基 準 地	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	環境	0.0	地域 要因	環境	-7.0	
		板橋(都)-8										画地	+2.0			行政	+2.0				
		前年指定基準地の価格		[103.0] 100		100 [102.0]		100 [94.8]		[100.0] 100		行政	0.0			その他	0.0				
		490,000 円/㎡										その他	0.0								
(10)	対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		一 般 的 要 因		前年比で人口は微増、世帯数は増加である。取引件数はほぼ横ばいであるが、住宅地の価格は上昇している。											
		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規																			
		前年標準価格																		483,000 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																			
(10)	対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		一 般 的 要 因		前年比で人口は微増、世帯数は増加である。取引件数はほぼ横ばいであるが、住宅地の価格は上昇している。											
		標準地番号																			
		公示価格																		円/㎡	
(10)		②変動率		年間	+8.7 %	半年間	%	一 般 的 要 因		前年比で人口は微増、世帯数は増加である。取引件数はほぼ横ばいであるが、住宅地の価格は上昇している。											
(10)		②変動率		年間	+8.7 %	半年間	%														
(10)		②変動率		年間	+8.7 %	半年間	%														