

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)-3 宅地-1

| | | | | | |
|---------|-----|--------------|-----|-----------------|-------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社つかさ不動産鑑定事務所 | |
| 板橋(都)-3 | 東京都 | 区部第9 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 佐藤 麗司朗 |
| 鑑定評価額 | | 41,000,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 414,000 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2日 | (6)路線価 | [令和6年1月] 路線価又は倍率 | 330,000 円/㎡ 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和6年6月25日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | | 板橋区坂下二丁目3 9 番 8 「坂下 2 - 3 0 - 7 」 | | | | 地積 (㎡) | 99 () | 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 | | 1 住居 (60, 200) 準防 高度 (2種最高30m) |
| | 1.2:1 | 住宅 L S 3 | | 一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅 地域 | | 西8m区道 | 水道、 ガス、 下水 | 蓮根 350m | | (その他) 最低敷地 7 0 ㎡ (70, 200) |
| (2) 近隣 地域 | 範囲 | 東 5 m、西 35 m、南 15 m、北 30 m | | | | | 標準的使用 | | 低層住宅地 | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 11 m、奥行 約 9 m、規模 | | 100 ㎡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 8 m区道 | 交通 施設 | 蓮根駅 東方350m | 法令 規制 | 1 住居 (70, 200) 準防 高度 (2種最高30m) 最低敷地 7 0 ㎡ |
| | 地域要因の 将来予測 | 一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域であり、近隣地域の価格に大きな変動をもたらす要因は見受けられず、当分は現状を維持したまま推移するものと思料する。 | | | | | | | | |
| (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 | | |