

## 1 基本的事項

## 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		板橋区向原二丁目1513番10外「向原2-12-11」				地積 (㎡)	125 ( )	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 中専 ( 60, 200 ) 準防 高度(2種最高22m)			
	1:2.5	住宅 W3	中規模一般住宅を中心とした環境良好な住宅地域		北西6m区道		水道、 ガス、 下水	小竹向原 420m		(その他) 最低敷地 6 0 ㎡ ( 70, 200 )			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡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 6 m区道	交通施設	小竹向原駅 南方420m		法令規制	1 中専 高度(2種最高22m) 最低敷地 6 0 ㎡ ( 70, 200 ) 準防		
	地域要因の将来予測		成熟した住宅地域であり、特別な変動要因もなく、概ね現状を維持して行くものと思料される。										
(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				+1.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		612,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		423,000 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、練馬区及び豊島区内の東京メトロ有楽町線、副都心線各駅から徒歩圏内にある住宅地域となる。成熟した住宅地であり、一次取得者の他、買替取得者も見られる。需要者は中所得者以上の個人が中心となる。需要は堅調に推移しており、供給も継続的である。市場での中心となる価格帯は新築戸建で 6 , 0 0 0 万円から 8 , 0 0 0 万円程度と見られる。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域は、中規模以上の個人住宅を中心とした住宅地であり、アパート等の貸家も散見される。主な市場参加者は住宅地の取得を前提とした個人となり、市場での取引動向に着目して行動するものと思われる。よって、取引動向を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地及び周辺標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公示価格とした	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/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 -3.4 環境 -3.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	標準地番号 板橋-18 公示価格 513,000 円/㎡		[ 103.7 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 90.0 ]	[ 101.0 ] 100	597,000		その他 0.0				
(9)指定基準地からの検討	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/㎡)	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 0.0 交通 +0.7 環境 +6.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	板橋(都)-10 前年指定基準地の価格 606,000 円/㎡		[ 108.9 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 108.9 ]	[ 101.0 ] 100	600,000						
(10)対象基準地の前年の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 555,000 円/㎡				価格 変動 要因の 状況	[ 一般的 要因 ]	区内の人口は微増、世帯数はやや増加傾向にある。取引件数は横ばいながら、地価は上昇傾向にある。						
	-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/㎡					[ 地 域 要 因 ]	成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。						
	変動率 年間 +8.1 % 半年間 %					[ 個別的 要 因 ]	北西向き画地である。基準方位が北であることから、日照等の点でやや優る。個別的要因に特段の変動はない。						