

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)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	矢崎不動産鑑定事務所
板橋(都)-8	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 矢崎 美和子
鑑定評価額	61,200,000 円		1㎡当たりの価格	482,000 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5日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	370,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月21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		板橋区東新町一丁目30番19 「東新町1-30-9」				地積 (㎡)		127 ()	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)
	1:1.5	住宅 L S2		中規模一般住宅、ア パートが建ち並ぶ住 宅地域		西6m区道		水道、 ガス、 下水	ときわ台 1km		(その他) 最低敷地 6 0 ㎡ (70, 200)
(2) 近隣 地域	範囲		東 70 m、西 30 m、南 40 m、北 20 m				標準的使用		低層住宅地		
	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						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 区 道	基準方位北、6 m	交通 施設	ときわ台駅 南西方1km		法令 規制	1 中専 (70, 200) 準防 高度(2種最高22m) 最低敷地 6 0 ㎡
	地域要因の 将来予測		地域は中規模一般住宅やアパートが建ち並ぶ熟成した住宅地域で、特段の地域要因の変動もないため、今後も現状のまま推移するものと予測する。								
(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 <		