

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラス総合鑑定
板橋(都)-2	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 安田 明芳
鑑定評価額	83,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	665,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	510,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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	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60㎡ (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60㎡ (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 <					