

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月7日提出  
板橋(都)-15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	持田不動産鑑定・調査事務所
板橋(都)-15	東京都	区部第9分科会	氏名	不動産鑑定士 持田 幸宏
鑑定評価額	37,200,000 円	1㎡当たりの価格	388,000 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	300,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		板橋区成増四丁目1932番7 「成増4-27-11」			②地積 (㎡)	96 ( )	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 低専 ( 40, 80 ) 準防 高度(1種)				
	1:2	住宅 W2	戸建住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域		西5m区道	水道、ガス、下水	成増 1.1km		(その他) 宅造工事規制区域 ( 50, 80 )				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用		低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、奥行 約 12.5 m、規模			100 ㎡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 5 m区道	交通施設	成増駅 北東方1.1km	法令規制	1 低専 高度(1種) 宅造工事規制区域 ( 50, 80 ) 準防			
	⑤地域要因の将来予測		一般戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域であり、低層住宅地で熟成しており、地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状維持のまま推移すると予測する。										
(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		+2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			390,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			201,000 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	同一需給圏の範囲は、東武東上線、都営三田線沿線の地域で、板橋区の北西部に位置し、小規模低層戸建住宅が建ち並ぶ地域である。需要者の中心は、板橋区及び隣接区の他、埼玉県に居住する地縁の選好性を有する一次取得者である。細分化された戸建分譲地の取引が多く見られ、需給のバランスも安定している。土地価格の水準は、4m道路沿いの75㎡程度の敷地で、2600～3200万円程度、新築戸建住宅で、4400～6400程度となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパートなどもみられる地域であるが、主に戸建住宅が建ち並んでいる住宅地域である。当該地域では、自用目的の取引が中心であり、収益性よりも市場性が重視され、比準価格が収益価格よりも高位に試算されている。よって、本件においては、戸建用地の取引の趨勢を反映し比準価格を重視し、収益価格を参考として、さらに周辺の地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示標準価格とした	① □ 代表標準地 ■ 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	公示価格								交通	0.0		交通	0.0
	板橋-9								環境	0.0		環境	-2.0
	367,000 円/㎡		$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	386,000		画地	+2.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(9) 指定からの検討 指定基準地	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	板橋(都)-11								交通	0.0		交通	+8.0
	前年指定基準地の価格		$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[125.8]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	385,000		環境	0.0		環境	+12.0
	461,000 円/㎡								画地	+1.0		行政	+4.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(10) 対象基準地の検討 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格			375,000 円/㎡		③価格変動要因の 変動状況	[ 一般的要因 ] 需要は未だ強いが、金利上昇の影響等により、取引件数は横這い。取引価格は上昇傾向にある。区内の人口は微増、世帯数は増加。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号			公示価格			[ 地域要因 ] 戸建住宅を中心に良好な住環境の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。						
				円/㎡			[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。市場競争力は中位程度であると判断した。						
	②変動率		年間	+3.5 %	半年間	%							