

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	長岡不動産鑑定事務所
板橋（都） - 17	東京都	区部第 9	氏名	不動産鑑定士 長岡 正明

鑑定評価額	104,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	420,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	320,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		板橋区高島平九丁目 2 9 番 3 外 「高島平 9 - 2 9 - 3」				地積 (㎡)	(247)	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		準工 (60,300) 準防 高度(3種最高30m) (その他) 最低敷地 6 0 ㎡ (70,300)			
	1 : 1.2	共同住宅兼事務所 R C 5	共同住宅が建つ中に事業 所等も存する住宅地域		南6 m 区道	水道、 ガス、 下水	西台680 m					
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	中層共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 17.5 m、		規模		245 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北、 6 m区道	交通	西台駅北西方680 m		法令	準工 (70,300) 準防 高度(3種最高30m) 最低敷地 6 0 ㎡			
		事項		路	施設			規制				
	地域要因の将来予測	既に、工業混在地域から住宅地域への転換が進み、地域的变化は乏しく、当面、現状のまま推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 430,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 229,000 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北西部を中心に、その周辺部を含むエリアで、営業所、作業所、住宅等の住商工混在性が見られる地域と判定した。需要者は当該地域に地縁性をもつ個人または法人で、自用、投資目的、開発目的等多岐に考えられる。中心価格帯は規模、用途により様々だが、住宅用途が主流と考えられ、個人事業者でも資金調達可能な 1 億円前後が、流通の中心と思われる。面大地は売物が少なく、やや強気な相場となっている。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	画地規模が大ききものは、マンション化が顕著であり、対象地の規模では賃貸住宅が主流と思われる。堅調な取引市場に比べ、対象地周辺の賃貸市場は、供給過多のため、改善が遅れている。収益価格は低めに求められたものと思料される。よって、比準価格を重視し、収益価格も比較考量のうえ、周辺の地価公示標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価とし 格しを 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 街路 0.0	地 街路 +4.0		
	標準地番号	- 33							準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	公示価格		[102.2] 100	100 [101.0]	100 [97.8]	[100.0] 100	421,000		化 環境 0.0	要 環境 -2.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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	補 画地 +1.0	因 行政 -4.0		
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100			正 行政 0.0	その他 0.0		
		円 / ㎡							その他 0.0			
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 393,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)	区内の人口、世帯数とも微増、住宅地域の取引件数はほぼ横ばい、住宅地の地価には上昇傾向が伺える。						
	- 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					(地 域 要 因)	特段の変動は見られない。					
	代表標準地	標準地					(個別的 要 因)	特段の変化は見られない。				
	標準地番号	-										
	公示価格		円 / ㎡									
	変動率	年間 +6.9 %	半年間 %									