

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)-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	塩入不動産鑑定事務所
板橋(都)-10	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 塩入 晋
鑑定評価額	65,300,000 円		1㎡当たりの価格	660,000 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 3日	(6)路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	500,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 14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		板橋区大山東町 1 0 番 4 「大山東町 1 0 - 2」				地積 (㎡)		99 ()		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		2 住居 (60, 300) 準防 高度 (3種最高35m)	
	1:1.2	共同住宅 S3		中層マンションも多い 街区の整った住宅 地域		東6m区道		水道、 ガス、 下水		大山 350m		(その他) 地区計画等 (70, 240)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 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 9 m、奥行 約 11 m、規模		100 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	基準方位 北 6 m区道		交通 施設	大山駅 東方350m		法令 規制	2 住居 高度 (3種最高35m) 地区計画等 (70, 240) 準防	
	地域要因の 将来予測	東上線の高架化や大山駅の駅前広場整備等、周辺では街づくりの動きが進みつつあるが、しばらくは現在の住環境を維持して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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 673,000 円/㎡					(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +2.0				
	収益還元法	収益価格 473,000 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、東京 2 3 区北西部の住宅地域である。需要者は地縁を持つ個人や法人、不動産業者等が中心となる。取引市場では金利の先高観が強まる中で、物件の選別が進む傾向はあるものの、近隣地域周辺は区内でも人気のエリアで、供給が少ないことによる稀少性等を要因として堅調な市況が続いている。市場での需要の中心となる価格帯は、1 0 0 m 程度の画地の土地取引は 6 , 0 0 0 万円台後半程度、新築戸建住宅では 8 , 0 0 0 万円前後と把握した。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は最寄駅や商店街に近く利便性が良好な住宅地域であるため、周辺には賃貸共同住宅等の収益物件も見られる。ただし、土地利用の中心は自己使用目的によるものであり、これを反映して収益性に着目した収益価格は相対的に低位に試算されている。したがって、市場の実態を反映して実証的な比準価格を中心とし、収益価格をこれに関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示 標準 価格 とした	代表標準地 標準地番号 板橋-17	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 630,000 円/㎡		[104.8] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	660,000						
(9) 指定 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 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象 基準 地の 前 年 標準 価格 等の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格 変動 状況 要因の 形成 要因の	[一般的 要因] 板橋区の人口は微増、世帯数は増加している。住宅地の取引 件数は横這い、価格は上昇、賃料は横這いから一部上昇傾向 で推移している。								
	前年標準価格 606,000 円/㎡				[地 域 要因] 付近は大山駅のほか、板橋区役所前駅も利用可能な生活利便 性及び用途の多様性を有し、需要は堅調である。								
	-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 板橋-17				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。								
	公示価格 630,000 円/㎡												
	変動率	年間	+8.9 %	半年間	+4.8 %								