

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)-16 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)-16	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	107,000,000 円		1㎡当たりの価格	609,000 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	470,000 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 板橋区中丸町2 9 番 6 「中丸町2 9 - 8」				②地積 (㎡)	175 ()	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		準工 (60, 300) 準防 高度 (3種最高35m) (その他) 最低敷地 6 0 ㎡ (70, 300)				
	1:1.5	事務所兼共同住宅 R C 3	作業所、店舗、マンション等が混在する住宅地域	北西8m区道	水道、ガス、下水	大山 790m						
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 70 m、南 60 m、北 40 m				②標準的使用 事務所兼共同住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模		170 ㎡程度、形状 長方形							
	④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 8 m区道	交通施設	大山駅 南東方790m	法令規制	準工 高度 (3種最高35m) 最低敷地 6 0 ㎡ (70, 300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		住宅、作業所等が混在する地域であり、徐々に住宅用途の比率を高めつつ推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	事務所兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 622,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法		収益価格 508,000 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。需要者は板橋区及びその周辺地域の地縁者、不動産業者等である。工業系用途が介在する住宅地域で、街路条件が良好で都心部に近く、周辺のマンション建設も見られ、需要は強い。土地売買で顕在化したものはなかったが、周辺地域の新築戸建住宅の相場は、6 0 0 0 万円台後半から8 0 0 0 万円台半ば、となり、高価格水準となっている（土地面積7 5 ㎡程度）。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内の土地利用は投資目的も若干見られるが、自己使用目的の利用が中心である。収益価格が相対的に低位に試算されているのは、居住性や利便性を重視して価格形成される地域で、賃料水準が低いからと思考される。比準価格は、主に「大山」駅周辺の代替性を有する取引事例を採用し、各事例の規範性を考慮のうえ試算しており信頼性が高い。よって比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 板橋-34		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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0	
	公示価格 615,000 円/㎡		$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[102.6]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	604,000		交通 0.0		交通 +1.0	
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号 板橋(都)-10		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	環境 0.0	地域要因	環境 +8.0	
	前年指定基準地の価格 606,000 円/㎡		$\frac{[108.9]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[107.9]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	606,000		画地 +4.0		行政 -4.0	
									行政 0.0		その他 0.0	
									その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 562,000 円/㎡			③価格変動要因の形成状況	[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 円/㎡					[地域要因]	雑多な用途に供されている混在地域で、工業系用途の減少傾向がみられる。					
	②変動率 年間 +8.4 % 半年間 %						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				