

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月6日提出

北(都)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トーエー不動産鑑定株式会社	
北(都)-9	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士	佐藤 元
鑑定評価額	99,300,000 円		1㎡当たりの価格		725,000 円/㎡

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5日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	530,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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		北区滝野川七丁目2 6 番 5 外 「滝野川 7 - 2 6 - 6 」			地積 (㎡)	137 ()	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 住居 (60, 300) 準防 高度(3種)			
	1:2.5	住宅 S3		住宅、共同住宅、事務所等が混在する住宅地域	南西6m区道	水道、 ガス、 下水	板橋 520m		(その他) (70, 240)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 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 8 m、奥行 約 15 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	板橋駅 南東方520m	法令 規制	1 住居 (70, 240) 準防 高度(3種)		
	地域要因の 将来予測	住宅のほか一部事務所や作業所が混在する地域であるが、将来的には徐々に住宅地への純化が進行していくものと判断される。										
(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	方位	+4.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		756,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		498,000 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		同一需給圏は北区及び周辺区内で、共同住宅、事務所等が混在する住宅地域。主たる需要者は、北区やその周辺区に居住するファミリー層や地元企業等で、土地価格は2 0 0 万円/坪のエリアが中心だが、板橋駅徒歩圏の滝野川地区などの小規模住宅地等では、2 5 0 万円/坪以上のケースも見られる。新築戸建分譲については、総額 5 , 0 0 0 万円台～7 , 0 0 0 万円台が中心であるが、エリアによっては 8 , 0 0 0 万円前後でも需要はある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		典型的な需要者は、居住あるいは自己利用目的で土地を取得する個人や法人等が中心で、当該需要者は主に取引市場の動向(市場性)も検討した上で取引に応じるのが通常である。したがって、本件では市場性を反映して形成される比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、単価と総額との関連、地域の動向等を勘案し、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格 の標準とした	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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 -15.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 北-11						724,000					
(9) 指定からの 基準地検討	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +7.0 行政 -4.0 その他 0.0
	北(都)-2						722,000					
(10) 対象標準地の 前年標準価格等 の検討	-1 対象基準地の検討			価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 区内人口は微増、世帯数は増加。住宅地の取引価格は上昇、取引件数は横這い。							
	継続 新規											
	前年標準価格 659,000 円/㎡											
	-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/㎡											
	変動率	年間 +10.0 %	半年間 %									