

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) - 1	東京都	区部第 9	氏名	不動産鑑定士 長岡 正明

鑑定評価額	117,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	683,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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 4 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	520,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 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		板橋区板橋四丁目 3 3 9 2 番 6 「板橋 4 - 3 7 - 2」				地積 (㎡)	(171)	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 中専 (60,300) 準防 高度(3種最高35m) (その他) 最低敷地 6 0 ㎡ (70,300)	
	1 : 3	住宅 L S 2	一般住宅、共同住宅等が 建ち並ぶ住宅地域		南東8 m 区道	水道、 ガス、 下水	新板橋290 m			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 70 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 22 m、		規模 170 ㎡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 8 m 区道	交通 新板橋駅北方290 m	法令 規制	1 中専 (70,300) 準防 高度(3種最高35m)、 最低敷地 6 0 ㎡			
	地域要因の将来予測	区画整然とした中規模住宅地域で、変化の要因に乏しく、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		低層住宅地				(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 709,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 556,000 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、区南東部及びこれに隣接する地域で、東武東上線、都営地下鉄三田線、埼京線沿線の駅徒歩圏に所在する住宅地域と判定した。需要者は、当該地域に地縁性をもつ個人または法人が中心で、自用の住宅のほか賃貸用の住宅需要も見込める。中心価格帯は規模、用途により様々だが、個人事業者でも資金調達可能な 1 億円前後が主流と思われる。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		取引市場は、好調な相場が続いており、強い引き合いが予想される。一方、賃貸市場についても、駅に近い立地の収益物件として安定している。よって、比準価格と収益価格を関連づけ、周辺地価公示標準地、並びに指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示価格 と格し をた	代表標準地 標準地 標準地番号 板橋	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -2.0 要 環境 +4.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 638,000 円 / ㎡	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [101.9]	[104.0] 100	684,000				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 板橋(都)	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 -1.0 要 環境 +14.0 因 行政 -2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 660,000 円 / ㎡	[110.3] 100	100 [102.0]	100 [108.4]	[104.0] 100	685,000				
(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 621,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要因 〕	区内の人口は微増、世帯数は増加、住宅地域の取引件数はやや増加、住宅地の地価は上昇傾向が強まっている。				
	- 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 標準地番号	標準地 標準地番号	公示価格 円 / ㎡		〔 個別的 要因 〕	特段の変化は見られない。				
変動率		年間 +10.0 %	半年間 %							