

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出  
板橋(都)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三和不動産鑑定事務所
板橋(都)-6	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 小林 利美
鑑定評価額	86,300,000 円		1㎡当たりの価格	564,000 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2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	450,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月13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		板橋区双葉町 2 2 番 6 外				地積 (㎡)	153 ( )	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, 200 ) 準防 高度 (2種最高30m)			
	1:1.5	建築中		一般住宅、中低層共同住宅が建ち並ぶ住宅地域		南4.5m区道	水道、ガス、下水	中板橋 650m		(その他) 最低敷地 6 0 ㎡ ( 70, 180 )			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 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 11.5 m、奥行 約 13.3 m、規模 150 ㎡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、4.5 m区道	交通施設	中板橋駅 北東方650m		法令規制	1 中専 ( 70, 180 ) 準防 高度 (2種最高30m) 最低敷地 6 0 ㎡		
	地域要因の将来予測		一般住宅、アパート等が建ち並ぶ既存の住宅地域である。築年の経過した住宅について建替えが進んでいるが、地域要因に特段の変動は認められない。										
(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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 590,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 465,000 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内の住宅地域であり特に板橋区南部の地域と判定した。典型的な需要者は地縁者が中心であるが、交通利便性等に着目した他地区からの転入者等も認められる。画地規模によっては転売目的の不動産業者等も市場参加者となる。土地についての中心価格帯は 1 ㎡あたり 5 0 万円台であるが、7 0 万円台もみられている。新築建売住宅の中心価格帯は 6 0 0 0 万円台から 7 0 0 0 万円台である。都内一戸建住宅への需要は継続して強い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域に存する。市場参加者の中心である自用住宅を求める個人は、代替競争関係にある不動産との比較検討により取引意思を決定するため、市場の特性に適合した手法は取引事例比較法である。収益性に基づく収益価格の説得力は相対的に低いため、本件では、実証的な比準価格を重視し、理論的な収益価格を比較考量して、指定基準地等との均衡にも留意し、上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示標準価格とした	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	地域要因	街路 +1.5	
	標準地番号 板橋-37								交通 0.0	交通 +2.4			
(9) 指定からの基準地検討	公示価格		[ 105.1 ]	100	100	[ 105.0 ]	562,000	標準化補正	環境 0.0	環境 +16.0			
	629,000 円/㎡		100	[ 100.0 ]	[ 123.5 ]	100			画地 0.0	行政 +2.4			
									行政 0.0	その他 0.0			
									その他 0.0				
	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	街路 0.0	街路 +1.5	
	板橋(都)-10										交通 0.0	交通 +3.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	前年指定基準地の価格		[ 110.3 ]	100	100	[ 105.0 ]	560,000	標準化補正	環境 0.0	環境 +25.0			
	660,000 円/㎡		100	[ 102.0 ]	[ 133.8 ]	100			画地 +2.0	行政 +2.4			
									行政 0.0	その他 0.0			
									その他 0.0				
	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成要因	[ 一般的要因 ] 人口は微増、世帯数は増加、新設着工は横ばいである。取引件数は横ばいとみられる。物価上昇が住宅需要へ与える影響は不透明である。									
	継続 新規												
前年標準価格 520,000 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			[ 地 域 要 因 ] 交通利便性等に優れる住宅地に対する個人の需要や、細分可能な画地に対する不動産業者の需要は、継続して強い。									
	標準地												
	公示価格 円/㎡												
	変動率	年間 +8.5 %	半年間 %	[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。									