

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日提出
板橋(都)-8 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)-8	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 塩入 晋
鑑定評価額	66,300,000 円		1㎡当たりの価格	522,000 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	400,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 12日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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		板橋区東新町一丁目30番19 「東新町1-30-9」				地積 (㎡)	127 ()	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22m)			
	1:1.5	住宅 L S2		中規模一般住宅、ア パートが建ち並ぶ住 宅地域		西6m区道	水道、 ガス、 下水	ときわ台 1km		(その他) 最低敷地 6 0 ㎡ (70, 200)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 40 m、北 20 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 15 m、規模		120 ㎡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	ときわ台駅 南西方1km	法令 規制	1 中専 高度(2種最高22m) 最低敷地 6 0 ㎡ (70, 200) 準防			
	地域要因の 将来予測	特段の地域要因の変動は予測できず、今後も現状を維持して推移するものと思われる。											
(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 +2.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 533,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 393,000 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、概ね板橋区南部及び隣接する練馬区内の東武東上線及び東京メトロ有楽町線沿線の住宅地域である。需要者は、地縁者や一次取得者、地元開発業者等を中心とする。最寄駅までやや遠いが、居住環境が良好で堅調な需要のある住宅地域であり、周辺の東武東上線沿線では再開発等による利便性向上も見られている。近年の土地価格上昇による土地細分化も進み、建売住宅では、総額 6 0 0 0 万円半ばかりから 7 0 0 0 万円台の取引が中心となっている。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺は中規模一般住宅、アパートが建ち並ぶ住宅地域で、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も、居住性や利便性を重視して価格が形成される地域であることを反映している。また、本件比準価格は代替性を有する事例を採用し、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。したがって、比準価格を標準に、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公 示 価 格 と した 価 格	代表標準地 標準地番号 板橋-4	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 495,000 円/㎡		[105.5] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	522,000						
(9) 指 定 基 準 地 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 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格 変動 要因 の 形 成 状 況	[一般的要因] 板橋区の人口は微増、世帯数は増加傾向にある。区内住宅地の取引件数はやや増加、取引価格は上昇傾向で推移している。								
	前年標準価格 482,000 円/㎡				[地域要因] 中規模一般住宅を中心とする熟成した住宅地域であり、地域要因に格別の変動は見られない。								
	-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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	代表標準地 標準地 標準地番号 板橋-4 公示価格 495,000 円/㎡												
	変動率	年間 +8.3 %	半年間 +5.5 %										