

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	片岡不動産鑑定士事務所
板橋(都) - 9	東京都	区部第 9	氏名	不動産鑑定士 片岡 哲也

鑑定評価額	96,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	542,000 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]	410,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 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		板橋区桜川三丁目 4 7 番 「桜川 3 - 1 6 - 5」				地積 (㎡)	178 ()	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) (その他) 最低敷地 6 0 ㎡ (70,200)			
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅に共同住宅等が見られる住宅地域		西 6 m 区道	水道、 ガス、 下水	上板橋550 m					
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 60 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、		規模 180 ㎡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 . 0 m 区道		交通施設	上板橋駅 南方550 m		法令規制	1 中専 (70,200) 準防 高度(2種最高22m) 最低敷地 6 0 ㎡		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模一般住宅に共同住宅等が見られる住宅地域として熟成しており、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は強含み傾向で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 558,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 421,000 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、板橋区を中心に隣接区周辺を含む住宅地域の圏域。主な需要者は、当該地域の居住者をを中心に圏域外からの転入者も見られる。法人需要者では中規模以上の画地の分割販売を目的とする建売業者が多い。需給は概ね安定している。土地の細分化傾向が見られ、2 0 ~ 2 5 坪程度の土地で 5 , 0 0 0 ~ 6 , 0 0 0 万円台前後程度、新築戸建住宅では 6 , 0 0 0 ~ 8 , 0 0 0 万円台前後程度の物件が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		低層の共同住宅等も散見されるが収益物件の取引は少なく、自己使用を目的とする取引が支配的である。収益性よりも居住の快適性・利便性等を重視する住宅地域であり、土地の経済価値に見合った賃料水準が形成されていないこと等から収益価格は低位に試算された。よって、市場の実態をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、地価公示地や指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価 示価格 と格し をた	代表標準地 標準地番号 板橋	標準地 - 6	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 531,000 円 / ㎡		[104.2] 100	100 [102.0]	100 [102.0]	[102.0] 100	542,000					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 板橋(都)	- 8	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 0.0 交通 -4.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 482,000 円 / ㎡		[108.3] 100	100 [102.0]	100 [97.0]	[102.0] 100	538,000					
(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 498,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	区内の人口は微増、世帯数は増加傾向。区内の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。						
	- 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〕	駅から徒歩圏の住宅地域であり、上記一般的要因を反映して、地価は強含み傾向にあるものと見られる。						
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的 要因〕	個別的要因に変化はない。						
	変動率	年間 +8.8 %	半年間 %									