

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
板橋(都)-12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社つかさ不動産鑑定事務所	
板橋(都)-12	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士	佐藤 麗司朗
鑑定評価額		64,900,000 円		1㎡当たりの価格	541,000 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]	420,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25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		板橋区志村二丁目10番5 「志村2-6-13」				地積 (㎡)		120 ()	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, 200) 準防 高度(2種最高30m)			
	1:2	住宅 W2		一般住宅、共同住宅 等が建ち並ぶ住宅地 域		東6m区道		水道、 ガス、 下水	志村坂上 340m		(その他) 最低敷地 7 0 ㎡ (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 60 m、北 90 m						標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 130 ㎡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	志村坂上駅 北西方340m		法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防 高度(2種最高30m) 最低敷地 7 0 ㎡		
	地域要因の 将来予測	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、近隣地域の価格に大きな変動をもたらす要因は見受けられず、当分は現状を維持したまま推移するものと料する。												
(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		552,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		460,000 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及び隣接区内の都営三田線沿線の住宅地域であり、需要者は同一需給圏内の居住者等が中心である。最寄駅から徒歩圏内に位置し、生活利便性に優れ、住環境も良好な地域であり、需給動向は安定的に推移している。土地の場合1平米あたり500,000円～600,000円程度、新築戸建住宅で総額5,500万円～6,500万円程度が需要の中心である。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は区内北部に位置する一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、主として自用目的での取引が中心である。アパート等の収益物件も見受けられるが、土地に対する投資採算性はやや低い。したがって、比準価格を標準として、収益価格を信頼性に応じて相応に関連付け、標準地及び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 示 規 準 と した 価 格	代表標準地 標準地番号 板橋-26		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -5.0 -1.0 0.0 0.0
	公示価格 485,000 円/㎡		[104.2] 100	100 [102.0]	100 [94.1]	[102.0] 100	537,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -7.0 +4.0 0.0 0.0
(9) 指 定 か ら の 基 準 地 の 検 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -7.0 +4.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 482,000 円/㎡		[108.3] 100	100 [102.0]	100 [96.7]	[102.0] 100	540,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -7.0 +4.0 0.0 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 500,000 円/㎡				価格 変動 形成 要因 の	一般的 要 因	区内の人口は微増、世帯数は増加傾向となっている。取引件数はやや増加しており、取引価格は上昇傾向にある。							
	-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 標準地 公示価格 円/㎡					地 域 要 因	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、特段の変動要因はないものの、地価はやや上昇傾向にある。							
						個別的 要 因	個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +8.2 % 半年間 %													