

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)-15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	持田不動産鑑定・調査事務所
板橋(都)-15	東京都	区部第9分科会	氏名	不動産鑑定士 持田 幸宏
鑑定評価額	39,500,000 円	1㎡当たりの価格	411,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	310,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和7年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等				板橋区成増四丁目1932番7 「成増4-27-11」		②地積 (㎡)	96 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40, 80) 準防 高度(1種) (その他) 宅造工事規制区域 (50, 80)	
	1:2	住宅 W2		戸建住宅を中心に共 同住宅も見られる住 宅地域		西5m区道	水道、 ガス、 下水	成増 1.1km			
(2)	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用		低層住宅地			
(2) 近 隣 地 域	③標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、奥行 約 12.5 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	基準方位 北 5 m区道	交通 施設	成増駅 北東方1.1km	法令 規制	1 低専 高度(1種) 宅造工事規制区域 (50, 80) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測	一般戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域であり、低層住宅地で熟成しており、地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状維持のまま推移すると予測する。									
(3)	最も有効使用の判定		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		421,000 円/㎡					
			収益還元法	収益価格		370,000 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、東武東上線、都営三田線沿線の地域で、板橋区の北西部に位置し、小規模戸建住宅が建ち並ぶ地域である。需要者の中心は板橋区及び隣接区の他和光市等に地縁の選好性を有する一次取得者である。細分化された戸建分譲地の取引、需給のバランスも安定している。土地価格の水準は、4m道路沿いの120～135㎡程度の敷地で、3600～4500万円程度、新築戸建住宅で6000万円程度で推移している。								
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		戸建住宅が主だが、アパート等も散見される住宅地域である。当該地域では、自用目的の取引が中心であり、収益性よりも市場性が重視され、比準価格が収益価格よりも高位に試算されている。よって、本件においては、戸建用地の取引の趨勢を反映し比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに周辺の地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8)	公示規 準とし た価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 板橋-9	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦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 -1.0 交通 0.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0	
		公示価格 382,000 円/㎡	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	410,000				
(9)	指定か らの検 討 基準地	①指定基準地番号 板橋(都)-11	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 0.0 交通 +8.0 環境 +12.0 行政 +4.0 その他 0.0	
		前年指定基準地の価格 480,000 円/㎡	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[125.8]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	410,000				
(10)	対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 388,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要因]	需要は未だ強いが、先行き不透明な経済環境の中、取引件数は横這い。取引価格は上昇傾向にある。区内の人口・世帯数はともに増加。				
		①-2 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	戸建住宅を中心に良好な住環境の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。			
		②変動率 年間 +5.9 % 半年間 %						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。市場競争力は中位程度であると判断した。		