

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)-16	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	118,000,000 円		1㎡当たりの価格	677,000 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]	520,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(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		板橋区中丸町29番6 「中丸町29-8」				②地積 (㎡)		175 ()		③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		準工 (60, 300) 準防 高度(3種最高35m)														
	1:1.5	事務所兼共同住宅 RC3		作業所、店舗、マン ション等が混在する 住宅地域		北西8m区道		水道、 ガス、 下水		大山 790m		(その他) 最低敷地60㎡ (70, 300)														
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 70 m、南 60 m、北 40 m				②標準的使用		事務所兼共同住宅地																	
	③標準的画地の形状等			間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形																						
	④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 8 m区道		交通 施設		大山駅 南東方790m		法令 規制		準工 高度(3種最高35m) 最低敷地60㎡ (70, 300) 準防									
	⑤地域要因の 将来予測		住宅、作業所等が混在する地域であり、徐々に住宅用途の比率を高めつつ推移するものと予測する。																							
(3)	最有効使用の判定		事務所兼共同住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因		方位		+1.0													
(5) 鑑定評価の手法 の適用			取引事例比較法		比準価格		681,000 円/㎡																			
			収益還元法		収益価格		584,000 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、東京23区北西部の住宅地域である。需要者は板橋区及びその周辺地域の地縁者、不動産業者等である。用途混在地域で、街路条件が良好で都心部に近く、周辺のマンション建設も見られ、需要は強い。土地売買で顕在化したものはなかったが、周辺地域の新築戸建住宅の相場は、5500～6500万円程度となり、高価格水準となっている(土地面積60㎡程度)。小規模地取引が多く、100㎡を超える敷地の供給は稀少である。																									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	地域内の土地利用は自己使用目的から収益目的利用に移行しつつある。周辺では、学生用マンションをはじめ、賃貸需要も高まりつつある。比準価格は、「大山」駅周辺の趨勢を示す取引事例を採用し、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。収益価格も賃料相場の高まりを反映し、上昇している。よって、市場性を反映する比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																									
(8) 公示 価格 とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 板橋-34		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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		-2.0 +1.0 +8.0 -4.0 0.0	
	公示価格 676,000 円/㎡		[105.0] 100		100 [104.0]		100 [102.6]		[101.0] 100		672,000															
(9) 指定 基準 地の 検討	①指定基準地番号 板橋(都)-10		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 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		-2.0 +4.0 +7.0 -2.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 660,000 円/㎡		[110.3] 100		100 [102.0]		100 [106.9]		[101.0] 100		674,000															
(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 609,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の 検 討		[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]		用途混在地域から、周辺の共同住宅開発等の影響、池袋駅への交通利便性等の要因が重視され、住居系中心の地域へと移行しつつある。																	
	②変動率 年間 +11.2 % 半年間 %						[個別的 要因]		個別的要因に変動はない。																	