

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)-17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国際航業株式会社
板橋(都)-17	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 長沢 二郎
鑑定評価額	111,000,000 円		1㎡当たりの価格	450,000 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	340,000 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		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				板橋区高島平九丁目2 9 番 3 外「高島平 9 - 2 9 - 3 」				地積 (㎡)		247 ()		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			準工 (60, 300) 準防高度 (3種最高30m)										
	1:1.2		共同住宅兼事務所 R C 5		共同住宅が建つ中に事業所等も存する住宅地域		南6m区道		水道、ガス、下水		西台 680m			(その他) 最低敷地 6 0 ㎡ (70, 300)										
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 70 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用		中層共同住宅地															
	標準的画地の形状等			間口 約 14 m、奥行 約 17.5 m、規模 250 ㎡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		西台駅 北西方680m		法令規制		準工高度 (3種最高30m) 最低敷地 6 0 ㎡ (70, 300) 準防							
	地域要因の将来予測		住工混在地から住宅地への移行が終了している地域であり、地域内での新たな開発計画も無いことから、当面現状のまま推移するものと予測する。																					
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地										(4) 対象基準地の個別的要因		ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		460,000 円/㎡																			
	収益還元法		収益価格		272,000 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その周辺区を含む地域で、事業所、小工場等と住宅が混在する地域と判定した。需要者は当該地域に精通している不動産業者等の法人である。中心となる価格帯は規模、用途により大きく異なるが、住宅用途が主流と考えられ、小規模事業者でも資金調達可能となる 1 ～ 2 億円程度が購買の中心と思われる。同一需給圏内の面大地は多くなく、比較的高めの価格で取引される場合もある。																							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格には若干開差が認められた。対象地の主たる需要者は不動産業者であり、当該事業主は近隣の取引価格を比較しながら土地を購入するため、市場にて実際取引された比準価格は十分説得力を有する。他方、不動産業者においては建物建築後の賃貸収益にも着目するため収益価格も相当程度説得力を有する。したがって、本件では比準価格を重視して収益価格を関連付け周辺の地価公示標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																							
(8) 公示標準価格とした	代表標準地		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 +4.0 交通 0.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 板橋-33																							
(9) 指定からの検討	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) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の形成状況		[一般的要因] 区内の人口は微増、世帯数は増加傾向にある。取引件数はやや増加、賃料はやや上昇、取引価格は上昇傾向にある。																	
	継続 新規						[地域要因] 地域要因に特段の変動は見られない。																	
	前年標準価格 420,000 円/㎡						[個別的要因] 個別的要因に特段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																							
	代表標準地		標準地																					
	標準地番号																							
	公示価格		円/㎡																					
	変動率		年間 +7.1 % 半年間 %																					