

## 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)-18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	矢崎不動産鑑定事務所
板橋(都)-18	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 矢崎 美和子
鑑定評価額	24,700,000 円		1㎡当たりの価格	329,000 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 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	260,000 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
					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		板橋区新河岸一丁目 1 1 4 4 番 8 「新河岸 1 - 1 7 - 1 6 」				地積 (㎡)	75 ( )	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, 200 ) 準防 高度(2種最高22m)			
	1:2.5	住宅 W3		工場、作業所、一般 住宅等が混在する住 宅地域		北5m区道	水道、 ガス、 下水	高島平 1.2km		(その他) 最低敷地 7 0 ㎡ ( 70, 200 )			
(2) 近隣 地域	範囲	東 10 m、西 40 m、南 20 m、北 10 m					標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 13 m、規模 80 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 区 道	交通 施設	高島平駅 北東方1.2km		法令 規制	準工 ( 70, 200 ) 準防 高度(2種最高22m) 最低敷地 7 0 ㎡			
	地域要因の 将来予測		工場、作業所、一般住宅等が混在する住宅地域で、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										
(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 0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		341,000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格		213,000 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		同一需給圏は主として、板橋区北部及び周辺の市区（埼玉県南部を含む）の住工混在の住宅地域。地域の需要者の中心は、同一需給圏内に居住する個人や地元開発業者等。最寄駅から徒歩 1 0 分以上で家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されているものの、板橋区内では低価格帯となる戸建住宅への需要は底堅い。細分化された新築戸建住宅では、総額 5 0 0 万までが取引の中心である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		地域は工場、作業所、一般住宅等が混在する住宅地域で、取引は住宅地としての市場性を具現した自己使用目的の取引が中心である。地域にはアパートも見られるが現状では収益性に着目した取引は少なく、価格の形成は住宅地としての市場性に拠る部分が大きいものと認められる。したがって、比準価格を重視し収益価格を関連付け、且つ指定基準地及び周辺公示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 価 格 を 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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +1.0 交通 +8.0 環境 +7.0 行政 -4.0 その他 0.0	
	標準地番号 板橋-23  公示価格 381,000 円/㎡		[ 101.6 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 112.0 ]	[ 100.0 ] 100	329,000						
(9) 指 定 基 準 地 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0		
	板橋(都)-4 前年指定基準地の価格 400,000 円/㎡		[ 106.0 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 123.0 ]	[ 100.0 ] 100		328,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 319,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[ 一般的 要 因 ]	板橋区の人口は微増、世帯数は増加傾向。不動産の取引価格は上昇傾向で、マンション賃料水準についても横ばいからやや上昇傾向。							
	-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/㎡				[ 地 域 要 因 ]	低地に存する住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られない。							
					[ 個別的 要 因 ]	個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +3.1 % 半年間 %												