

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	長岡不動産鑑定事務所
板橋（都） - 17	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 長岡 正明

鑑定評価額	97,100,000 円	1㎡当たりの価格	393,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 5 年1月]	310,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	板橋区高島平九丁目29番3外「高島平9-29-3」				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) (その他) 最低敷地 60㎡ (70,300)	
	1:1.2	共同住宅兼事務所 RC 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		
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 70m、南 50m、北 50m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 17.5m、			規模	245㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北、6m区道	交通 西台駅北西方680m	法令	準工 (70,300) 準防 高度(3種最高30m) 最低敷地 60㎡	
	地域要因の将来予測	地域的变化は乏しく、当面、現状のまま推移するものと予測される。						
(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	405,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	238,000 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北西部を中心に、その周辺部を含むエリアで、営業所、作業所、住宅等の住商混在性が見られる地域と判定した。需要者は当該地域に地縁性をもつ個人または法人で、自用、投資目的、開発目的等多岐に考えられる。中心価格帯は規模、用途により様々だが、住宅用途が主流と考えられ、個人事業者でも資金調達可能な1億円前後が、流通の中心と思われる。面大地は売物が少なく、やや強気な相場となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模が大ききものは、マンション化が顕著であり、対象地の規模では賃貸住宅が主流と思われる。堅調な取引市場に比べ、賃貸市場の改善は遅れているため、収益価格はやや低めに求められたものと思料される。よって、比準価格を重視し、収益価格も比較考量のうえ、周辺の地価公示標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +4.0 域 交通 0.0 要 環境 -1.0 因 行政 -4.0 其他 0.0
	標準地番号 板橋 - 33	[102.0]	100	100	[100.0]	394,000		
	公示価格 385,000 円/㎡	100	[101.0]	[98.8]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 -1.0 因 行政 -4.0 其他 0.0
	-	[ ]	100	100	[ ]			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 381,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	区内の人口、世帯数とも微増、住宅地域の取引件数はほぼ横ばい、住宅地の地価には上昇傾向が伺える。		
	- 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 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	特段の変動は見られない。	
	変動率	年間 +3.1%	半年間 %		〔個別的要因〕		特段の変化は見られない。	