

まちづくりと不動産価格

まちづくりが不動産価格にどのように影響するかを考えてみました。

I. まちづくりとは？不動産価格とは？

まちづくりと不動産価格を考えるにあたって、そもそも、まちづくりとは？不動産価格とは？何なのでしょう？

「まちづくり」の定義は多岐に渡ると思われるので、ここでは「再開発」と言い切ってしまいます。「再開発」といっても、個別不動産のリニューアル、用途変更、新築、区画の変更、街区全体の複合開発等とても広い定義があり得ますが、まちに人（法人含む）が何らかの働きかけをして旧来のものと異なるまちを作り出すという点では違いがないと思います。

一方、「不動産価格」とは何なのでしょう？民法の定義ですと不動産は土地及びその定着物です。価格とは貨幣価値をもって表示されたものです。

また、不動産は種別と類型により構成されます（右表参照）。種別は宅地、宅地見込地、林地、農地等に分類されるのですが、私たちが通常考えているのは、宅地の中の商業地、住宅地、工業地等の分類です。

価格に関する指数（地価公示、地価調査、相続税路線価、マンション価格指数）が公表されているのは、商業地、住宅地、工業地の種別の更地ないしは区分所有建物及びその敷地の類型です。

まちづくり

再開発とします。

不動産価格

不動産 土地及びその定着物

種別

用途的観点からの分類 商業地 住宅地

類型

有形的利用及び権利関係の態様からの分類
更地 建付地 借地権 底地 貸家建付地
区分所有建物及びその敷地

価格 貨幣額（日本の場合は円）

Ⅱ.商業地、住宅地とは？

それでは、私たちがなじみがある種別である商業地、住宅地についてもう少し考えてみましょう。

工業地は、製造業、物流業に携わる人を除き、商業地、住宅地ほどは関わりは少ないですね。

商業地は、大都市の都心または副都心にあり、広域的な商圈を有する高度商業地域 {一般（店舗）高度商業地域、業務高度商業地域、複合商業地域}、準高度商業地域、普通商業地域、近隣商業地域、郊外路線商業地域等に分類されます。

住宅地は、優良住宅地域、標準住宅地域、混在住宅地域、農家集落地域、別荘地域、共同住宅地域等に分類されます。

類型の中の更地と区分所有建物及びその敷地（マンション）は右の写真の通りですが、更地の場合は建物がある場合も、建物を取壊し、使用収益処分を阻む他の権利が無いことを想定して、更地とすることもあります。区分所有建物は一棟ではなく、写真の中のマンション一室ですが、プライバシーもありますので一棟の写真を載せています。



工業地

大工場地域 中小工場地域



住宅地

優良住宅地域
標準住宅地域
混在住宅地域
共同住宅地域



商業地

高度商業地域一般、業務、複合
準高度商業地域
普通商業地域
近隣商業地域
郊外路線商業地域



更地



区分所有建物及びその敷地（マンション）

Ⅲ. 不動産価格指数について

価格に関する指数（地価公示、地価調査、相続税路線価、マンション価格指数）について説明します。

1. 地価公示価格・地価調査価格 [地価公示・地価調査・取引価格情報](#) | [土地総合情報システム](#) | [国土交通省](#) (mlit.go.jp)

(地価公示価格) 国土交通省土地鑑定委員会が毎年公示する標準地の価格。都市計画区域内で標準的な土地を選定し、不動産鑑定士2名で毎年1月1日時点の1m²当たりの正常な価格を判定し3月に公示

(地価調査価格) 都道府県が主体。地価公示を補完。毎年7月1日時点の価格。不動産鑑定士1名 1m²当り(宅地、宅地見込地)ないしは1a当り(山林)

2. 相続税路線価 <https://www.rosenka.nta.go.jp/>

相続税、贈与税等の基になる土地の評価方式には、路線価方式と倍率方式があり、いずれかの方法で評価します。一般に、市街地には路線価が敷設されています。道路に敷設された路線価を基に奥行価格逓減率等の計算をして評価します。敷設されていない場合は評価倍率表（一般、大規模工業用地、ゴルフ場用地等）があり、固定資産税評価額に対する倍率等により評価します。

3. 固定資産税評価額路線価

固定資産税、都市計画税の基になる土地の評価にも、路線価が敷設される場合（市街地宅地評価法）が多いですが、その他の場合（標準宅地の価格を基に行うその他の評価法）もあります。

4. マンション価格指数

マンション価格は最近では過去の取引事例等を累積しAIで評価を行うことが一般では増えてきましたが、ここで取り上げる指数は、国土交通省の不動産価格指数（商業用不動産）のうちのマンション（区分所有）価格指数のみに留めます。この指数は1～3とは異なり、インデックスのものになります。なお、このような指数は各種研究所等でも公表されています。

1. 地価公示価格・地価調査価格

市場価格の形成は、個々の取引情報の蓄積・開示から。

不動産の取引価格情報提供制度

不動産取引価格
情報検索

(top.html)

▶ Go to English web site

(../webland_english/top.html)

不動産取引のアンケート調査ご協力をお願い
(../toejob/pr/outline_aboutank/survey_request/index.html)

不動産取引価格
アンケート回答

(/e-answer.mlit.go.jp/enquete/)

お知らせ

- 21.07.29 不動産取引価格情報を公表しました。(令和3年1月~3月分を追加)
- 21.04.26 不動産取引価格情報を公表しました。(令和2年10月~12月分を追加)
- 21.03.24 令和3年地価公示(令和3年1月1日時点)を公開しました。



(https://disaportal.gsi.go.jp/)

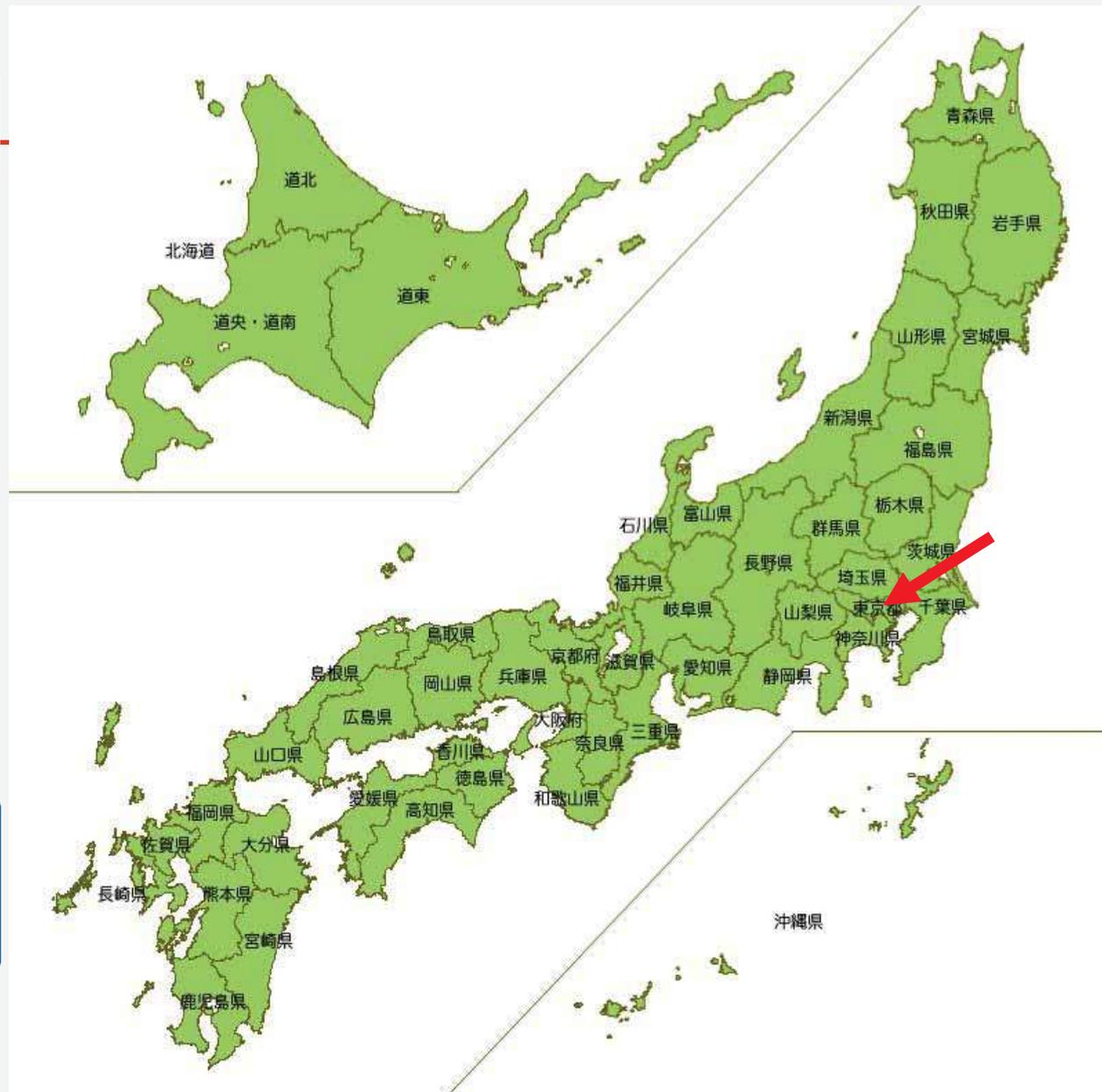
地価公示
都道府県地価調査

(../landPrice/AriaServlet?MOD=2&TYP=0)

不動産の取引価格情報提供制度について

- あらし
- 土地と建物などの実際の売買価格に加えて、所在地、土地の面積、形状、前面道路や都市計画に関する情報等も含め分かります。
- 全ての公表データはダウンロードできます。
- 全国の主要都市を対象に土地単価の平均値などが分かります。
- 制度の紹介リーフレット
- アンケート調査についてよくあるご質問
- これまでに寄せられたご意見・ご感想の集計結果
- 本サイトについての利用者アンケートにご協力ください

ハザードマップも合わせてご検討にご活用ください！リンクはこちら
(https://disaportal.gsi.go.jp/)







TOP > 検索対象地域選択 > 検索条件指定 > 検索結果表示 > 詳細情報

国土交通省地価公示・都道府県地価調査

検索条件指定

ご希望の地価情報、調査年（地価公示：昭和45年以降 都道府県地価調査：平成9年以降）などを選択してから「検索」ボタンを押してください。該当する地価情報が表示されます。

対象	<input type="radio"/> 地価公示のみ <input type="radio"/> 都道府県地価調査のみ <input checked="" type="radio"/> 地価公示・都道府県地価調査の両方
調査年	令和2年 ~ 令和3年 <input checked="" type="checkbox"/> 最新調査年のみ <small>※都道府県全検索の場合は調査年は半年の範囲で指定してください。 範囲指定の例) 令和2年~令和2年 なお、複数年を指定した検索はできません（この場合、エラーが表示され、検索結果が表示されません。）</small>
用途区分	<small>※選択しない場合は、全ての区分が検索対象となります。 ※都道府県地価調査の林地を検索したい場合は、検索対象地域を都道府県単位にしてください。 →検索対象地域選択に戻る</small> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <input type="checkbox"/> 住宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 商業地 <input type="checkbox"/> 工業地 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域内の現況林地（地価公示のみ） </div> <div style="width: 45%;"> <input type="checkbox"/> 宅地見込地 <input type="checkbox"/> 準工業地 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域内の現況宅地 <input type="checkbox"/> 林地（都道府県地価調査のみ） </div> </div>
地価	<small>※選択しない場合は、全ての区分が検索対象となります。</small> <input type="text"/> 千円/m ² ~ <input type="text"/> 千円/m ² <small>（都道府県地価調査の林地の場合は、千円/10a）</small>

検索

リセット

[TOP](#) > [検索対象地域選択](#) > [検索条件指定](#) > [検索結果表示](#) > [詳細情報](#)

国土交通省地価公示・都道府県地価調査

検索結果表示

検索条件：【地域】東京都板橋区【対象】地価公示・都道府県地価調査の両方【調査年】令和2年～令和3年【用途区分】商業地【地価】全て

検索結果 51 件中 1 ～ 20 件目を表示中

「詳細を開く」ボタンを押すと、地価情報の詳細情報が表示されます。

国土交通省地価公示

[詳細を開く](#)

標準地番号	板橋5-1	調査基準日	令和3年1月1日
所在及び地番	東京都板橋区大山町3-1番1 地図で確認する		
住居表示	大山町3-1-1		
価格(円/m ²)	1,350,000(円/m ²)	交通施設、距離	大山、100m
地積(m ²)	99(m ²)	形状(開口：奥行比)	(1.0:3.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、SRC(鉄骨鉄筋コンクリート造)4F B1		

国土交通省地価公示

[詳細を開く](#)

標準地番号	板橋5-2	調査基準日	令和3年1月1日
所在及び地番	東京都板橋区高島平8丁目1-5番1 地図で確認する		
住居表示	高島平8-1-5-1		
価格(円/m ²)	541,000(円/m ²)	交通施設、距離	高島平、110m
地積(m ²)	423(m ²)	形状(開口：奥行比)	(1.0:1.2)
利用区分、構造	建物などの敷地、RC(鉄筋コンクリート造)5F		

TOP > 検索対象地域選択 > 検索条件指定 > 検索結果表示 > 詳細情報

国土交通省地価公示・都道府県地価調査

検索結果表示

検索条件：〔地域〕東京都板橋区〔対象〕地価公示・都道府県地価調査の両方〔調査年〕令和2年～令和3年〔用途区分〕商業地〔地価〕全て

検索結果 51 件中 1 ～ 20 件目を表示中

「詳細を開く」ボタンを押すと、地価情報の詳細情報が表示されます。

国土交通省地価公示

[詳細を閉じる](#)

標準地番号	板橋S-1	調査標準日	令和3年1月1日
所在地及び地番	東京都板橋区大山町3-1番1 地図で確認する		
住居表示	大山町3-1-1		
価格(円/m ²)	1,350,000(円/m ²)	交通施設、距離	大山、100m
専断(m ²)	99(m ²)	形状(開口:真行き)	(1.0:3.0)
利用区分、用途	建物などの敷地、SRC(鉄骨鉄筋コンクリート造)4F B1		
利用状況	店舗兼事務所	給排水状況	ガス・水道・下水
周辺の土地の利用状況	小売店舗が立ち並ぶ大山駅に近い既成商業地域		
前面道路の状況	南 7.0m 区道	その他の整備道路	
用途区分、高度地区、防火・準防火	商業地域、防火地域	緑地率(%)、樹木率(%)	90(%) 500(%)
都市計画区域区分	市街化区域		
森林法、公衆道、自然環境等			
固定資産税	詳細表示		

不動産鑑定士の鑑定評価額

令和3年1月14日 提出
板橋 5-1 宅地-1

Table with columns: 標準地番号, 都道府県, 所属分科会名, 住所, 鑑定評価額, 1m当たりの価格. Includes values like '板橋 5-1', '東京都', '区部第9', '氏名 不動産鑑定士', '133,000,000 円', '1,340,000 円/m'.

Table with columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes values like '令和3年1月1日', '令和2年12月5日', '更地としての鑑定評価', '令和3年1月10日', '正常価格', '1,090,000 円/m'.

どのような地価公示 ~⑨

Table with columns: (1)所在及び地番並びに「住居表示」, (2)地積, (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近接状況, (9)法令上の規制等.

Table with columns: (2)近隣地域, (1)範囲, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測.

Table with columns: (3)最有効使用の判定, (5)鑑定評価の手法の適用, (4)対象標準地の個別的要因.

地域の将来予測

市場の予測

Table with columns: (6)市場の特性. Includes text about the area being a commercial area near the Arakawa Station.

Table with columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Includes text about the adjustment of the estimated price.

Table with columns: (8)前年公示価格等からの検討, (1)代表標準地, (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)対象標準地の規準価格, (7)内訳.

Table with columns: (8)前年公示価格等からの検討, (10)価格形成要因の変動状況, (9)変動率.

3 試算価格算定内訳

Large table with columns: (1)比準価格算定内訳, (10)取引事例, (11)事情補正, (12)時点修正, (13)建付減補正, (14)標準化補正, (15)推定価格, (16)地域要因の比較, (17)標準価格, (18)個別的要因の比較, (19)査定価格. Includes a detailed breakdown of the price calculation and a comparison table.

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地に所在し、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
① 造成事例番号		② 所在及び地番		③ 素地の取得価格 (円/㎡)		④ 事情補正		⑤ 時点修正	
[]		[]		[]		[]		[]	
⑥ 素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦ 造成工事費 (円/㎡)		⑧ 標準化補正		⑨ 時点修正		⑩ 造成工事費の修正後の価格 (円/㎡)	
[]		[]		[]		[]		[]	
⑪ 付帯費用 (円/㎡)		⑫ 標準化補正		⑬ 時点修正		⑭ 付帯費用の補正後の価格 (円/㎡)		⑮ 有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	
[]		[]		[]		[]		[]	
⑯ 再調達原価 (円/㎡)		⑰ 地域要因の比較		⑱ 個別的要因の比較		⑲ 再調達原価 (円/㎡)		⑳ 積算価格 (円/㎡)	
[]		[]		[]		[]		[]	
㉑ 熟成度修正 []/100		㉒ 積算価格 (円/㎡)							
内訳									
素地の取得価格		月率変動率		標準化補正		付帯費用		再調達原価	
[]		[]		[]		[]		[]	
地域要因の比較									
街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法		① 総収益 (円)		② 総費用 (円)		③ 純収益 (円)	
[]		[]		[]		[]	
④ 建物に帰属する純収益 (円)		⑤ 土地に帰属する純収益 (円)		⑥ 未収入期間修正後の純収益 (円)		⑦ 還元利回り (r-g)	
[]		[]		[]		[]	
⑧ 収益価格		114,951,860 円 (1,160,000 円/㎡)					
⑨ 収益価格が試算できなかった場合その理由							
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4) 開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用 □ する ■ しない 開発法を適用する場合の理由							
① 収入の現価の総和 (円)		② 支出の現価の総和 (円)		③ 投下資本収益率 (%)		④ 販売単価 (住宅) (円/㎡)	
[]		[]		[]		[]	
⑤ 分譲可能床面積 (㎡)		⑥ 建築工事費 (円/㎡)		⑦ 延床面積 (㎡)		⑧ 開発法による価格 (円/㎡)	
[]		[]		[]		[]	

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況									
① 用途		② 建築面積 (㎡)		③ 構造・階層			④ 延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所		77.13		S 5F1B			416.48		
⑤ 公法上の規制等									
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		地積	
商業 防火 高度地区最高45m 地区計画等		100 %		500 %		420 %		99 ㎡	
⑥ 想定建物の概要		地下1階から地上3階までフロア貸し店舗、4階以上は事務所を想定。		⑦ 有効率の理由		89.8 %		同種の建物としては標準的である。	
⑧ 前面道路、幅員等		7.0 m		特定道路までの距離					
(3)-3 総収益算出内訳									
階層		① 用途		② 床面積 (㎡)		③ 有効率 (%)		④ 有効面積 (㎡)	
1~1		店舗		67.91		78.5		53.31	
2~2		店舗		67.91		94.4		64.13	
3~3		店舗		67.91		94.4		64.13	
4~5		事務所		67.91		94.4		64.13	
地下1~1		店舗		76.93		83.4		64.13	
計				416.48		89.8		373.96	
⑤ 1㎡当り月額支払賃料 (円)		⑥ 月額支払賃料 (円)		⑦ a 保証金等(月数)		⑧ a 保証金等(円)		⑨ a 保証金等(円)	
7,000		373,170		10.0		3,731,700		373,170	
5,000		320,650		1.0		320,650		1,923,900	
2,800		179,564		1.0		179,564		1,077,384	
2,800		179,564		1.0		179,564		718,256	
4,200		269,346		6.0		1,616,076		269,346	
				1.0		269,346		9,785,572	
								1,501,858	
⑩ 年額支払賃料		1,501,858 円 × 12ヶ月 =		18,022,296 円					
⑪ a 共益費(管理費)		円/㎡ × 373.96 ㎡ × 12ヶ月 =		0 円					
⑫ b 共益費(管理費)の算出根拠									
⑬ その他の収入(駐車場使用料等)		円/台 × 台 × 12ヶ月 +		= 円					
⑭ 貸倒れ損失(算出根拠、金額)		保証金等により担保されているため計上しない		= 円					
⑮ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)		18,022,296 円 × 5.0 %		= 901,115 円					
⑯ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑭-⑮		9,785,572 円 × 95.0 % × 1.00 % =		92,963 円					
⑰ 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)		償却年数(3年) 運用利回り(1.00%) 1,501,858 円 × 95.0 % ×		0.3400 = 485,100 円					
⑱ その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)		円 × % × % =		= 円					
⑲ 総収益 ⑩+⑰+⑱		17,699,244 円 (178,780 円/㎡)							
(3)-4 1㎡当り月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料									
NO ① 事例番号		② 事例の実際実賃料 (円/㎡)		③ 事情補正		④ 時点修正		⑤ 標準化補正	
a R 8-3 公-13		7,899 (7,246)		100 [100.0]		100 [100.0]		100 [100.0]	
b R 1 8-3 公-1		5,059 (4,762)		100 [100.0]		100 [100.0]		100 [70.0]	
c R 8-3 公-12		4,309 (4,065)		100 [100.0]		100 [100.0]		100 [60.0]	
⑥ 建物格差修正		⑦ 地域要因の比較		⑧ 基準階格差修正		⑨ 査定実賃料 (円/㎡)		⑩ 標準地基準階の賃料	
7,899		7,257 円/㎡		7,227		7,182		標準階 1 F B	

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	655,000 円	131,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	901,115 円	18,022,296 ×	5.0 %
③公租公課	土地	819,200 円	査定額
	建物	1,113,500 円	131,000,000 × 50.0 % × 17.00 /1000
④損害保険料	131,000 円	131,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	131,000 円	131,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	円		
⑦総費用	3,750,815 円	(37,887 円/㎡) (経費率
①～⑥	21.2 %		

(3)-6 基本利率等			
① r : 基本利率	4.6 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.3 %
② a : 躯体割合(躯体価格÷建物等価格)	35 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b : 仕上割合(仕上価格÷建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	27 年
④ c : 設備割合(設備価格÷建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	1.0 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9534

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	131,000,000 円	300,000 円/㎡ ×	416.48 ㎡ × (100% + 設計監理料率 5.00 %)
②元利逓増償還率	0.0669	躯体部分 0.0490 × 35 % +	仕上部分 0.0634 × 35 % + 設備部分 0.0920 × 30 %
③建物等に帰属する純収益	8,763,900 円		
①×②	(88,524 円/㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益			17,699,244 円
②総費用			3,750,815 円
③純収益 ①-②			13,948,429 円
④建物等に帰属する純収益			8,763,900 円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④			5,184,529 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益		(4,942,930 円
⑤×α			49,929 円/㎡

(3)-9 土地の収益価格			
4.3 %	還元利回り(r-g)		
114,951,860 円	(1,160,000 円/㎡)

標準地番号	都道府県	所属分科会名	住所
板橋 5-1	東京都	区部第9	氏名 不動産鑑定士 TEL.

鑑定評価額	134,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,350,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年1月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年1月8日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率 1,090,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年12月10日	(5) 価格の種類	正常価格	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) 標準地	①所在及び地番並びに「住居表示」	板橋区大山町31番1「大山町31-1」	②地積(㎡)	99	③法令上の規制等	
(2) 近隣地帯	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	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状況
	1:3	店舗兼事務所 S R C 4 F 1 B	小売店舗が建ち並ぶ大山駅に近い既成商業地域	南7m区道	水道、ガス、下水	商業(50、500) 防火(その他) 高度地区最高45m 新防火規制(100、420)
(3) 鑑定評価の手法の適用	(1) 範囲	東北 40 m、西 30 m、南 20 m、 0 m	②標準的用途	中層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状	間口 約 6.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記:特になし	街路:7 m 区道	交通:大山駅北西方 100m	法令:商業(100、420) 防火 高度地区最高45m 地区計画等	
(4) 地域要因の特	アーケード街に小売店舗、飲食店が建ち並ぶ商業地域で、地区計画も定められ進捗中であることから繁華性のありと予測					
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地			(4) 対象標準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,360,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	1,200,000 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隣接区の中低層の店舗事務所ビルが連たんする商業地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する貸ビル業者、チェーン展開の事業法人等であり、これらの需要者は、建物建築後の賃貸収益や事業の採算性を重視してそれぞれ取引を行なう。コロナ禍にあっても地元商店街においては空き店舗の増加など極端な収益下落、価格下落は未だ顕在せず、同一需給圏の土地価格水準は250～500万/坪程度と幅がある水準で取引されている。					
(7) 試算価格の調整、検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格には若干開差が認められた。対象標準地の主たる需要者は不動産業者または事業法人であり、これらの者は繁華性に着目して取引を行なう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、本標準地は比準価格を重視して収益価格を関連付け代表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) 前年公示価格等からの検討	①代表標準地	□標準地	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
	前年標準地番号 [板橋 5-9]		[97.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [78.6]	[100.0] / 100
	[前年代表標準地等の価格] 1,090,000 円/㎡					1,350,000
⑧-1対象標準地の検討	■継続 □新規	⑩価格形成要因の変動状況				
	前年標準地の価格 1,360,000 円/㎡	【一般的要因】区内の人口は微減、世帯数は横ばい傾向にある。取引件数は横ばい傾向にあり、取引価格はやや下落、賃料は横ばい傾向にある。				
⑧-2標準地が共通地点(指定標準地等)と同一地点である場合の検討	□指定標準地 □標準地	【地域要因】主として中低層の店舗併用事務所ビルが密集する商業地域で、地区計画事業の進捗に伴い土地利用も変化していくと思われる。				
	指定標準地等番号 []	【個別的要因】個別的要因に特段の変化は見られない。				
⑨変動率	年間	⑦内訳				
	半年間(指定標準地等)	-0.7 %				0.0

(1) 比準価格算定内訳										
NO	③取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状態	⑨法令上の規制等	
a	13-3公	板橋区		建付地	()	ほぼ長方形	南西7.3m区道、角地		商業高度地区最高40m (100,400)	
b	3-3公	北区		建付地	()	ほぼ整形	北東8.1m区道、中間画地		近商高度地区最低7m (100,400)	
c	19-3公	北区		貸家建付地	()	長方形	北13m区道、東8m、南5m、三方路		商業 (100,500)	
d	4-3公	北区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南8m区道、中間画地		商業 (100,480)	
e					()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情修正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	973,544	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{98.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	974,538	$\frac{100}{71.8}$	1,357,295	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	1,360,000
b	1,149,148	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{96.6}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	1,110,077	$\frac{100}{78.4}$	1,415,915		1,420,000
c	1,454,254	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{106.0}$	1,371,938	$\frac{100}{103.3}$	1,328,110		1,330,000
d	1,027,165	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	1,027,165	$\frac{100}{77.8}$	1,320,263		1,320,000
e		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳	エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	%/月 -0.18	街路 0.0 画地 -2.1 行政 0.0	交通・接近 0.0 環境 0.0 その他 0.0	街路 +0.6 画地 -1.3 行政 -1.3	交通・接近 -3.6 環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.2 画地 -1.3 行政 -1.3	交通・接近 -8.6 環境 -15.0 その他 0.0	街路 +10.3 画地 +6.0 行政 +5.3	交通・接近 -6.4 環境 -5.0 その他 0.0
b	正常	%/月 -0.38	街路 0.0 画地 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.2 画地 -1.3 行政 -1.3	交通・接近 -8.6 環境 -15.0 その他 0.0	街路 +10.3 画地 +6.0 行政 +5.3	交通・接近 -6.4 環境 -5.0 その他 0.0	街路 +2.0 画地 +4.0 行政 +4.0	交通・接近 -2.2 環境 -25.0 その他 0.0
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.3 画地 +6.0 行政 +5.3	交通・接近 -6.4 環境 -5.0 その他 0.0	街路 +2.0 画地 +4.0 行政 +4.0	交通・接近 -2.2 環境 -25.0 その他 0.0	街路 +4.0 画地 +4.0 行政 +4.0	交通・接近 0.0 環境 0.0 その他 0.0
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 画地 +4.0 行政 +4.0	交通・接近 -2.2 環境 -25.0 その他 0.0	街路 +4.0 画地 +4.0 行政 +4.0	交通・接近 0.0 環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 画地 +4.0 行政 +4.0	交通・接近 0.0 環境 0.0 その他 0.0
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 画地 +4.0 行政 +4.0	交通・接近 -2.2 環境 -25.0 その他 0.0	街路 +4.0 画地 +4.0 行政 +4.0	交通・接近 0.0 環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 画地 +4.0 行政 +4.0	交通・接近 0.0 環境 0.0 その他 0.0
オ比準価格決定の理由										
[比準価格: 1,360,000 円/㎡]										

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由										
既成市街地の宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。										
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号	②所在及び地番									
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$								
⑲熟成度修正 []/100				⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
	%/月					%/月				%/月
地域要因の比較										
街路		交通・接近		環境		行政		その他		

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ ①総収益 (円)							
②総費用 (円)		③純収益 (円)		④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
17,453,248		3,660,800		13,792,448	8,429,400	5,363,048	(0.9534) 5,113,130
⑧収益価格		118,910,000 円 (1,200,000 円/㎡)					
□ ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由							
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □ する ■ しない 開発法を適用する場合の理由						
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価 (住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格 円 (円/㎡)						

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用途	②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)					
店舗併用事務所ビル	77.13		S S F I B		416.48					
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 防火 高度地区最高45m 新防火規制	100 %	500 %	420 %	99 ㎡	5.5 m x 18.0 m	前面道路：区道 7.0 m 特定道路までの距離：m				
⑥想定建物の概要										
地下1階から3階までは店舗、4階から5階までを事務所とする店舗併用事務所ビルを想定。						⑦有効率の理由	89.8 % 地域及び同種の建物として標準的			
(3)-3 総収算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等(円)	⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等(円)
地下1~1	店舗	76.93	83.4	64.13	4,372	280,000	6.0	1,680,000	1.0	280,000
1~1	店舗	67.91	78.5	53.31	6,726	359,000	10.0	3,590,000	1.0	359,000
2~2	店舗	67.91	94.4	64.13	4,708	302,000	6.0	1,812,000	1.0	302,000
3~3	店舗	67.91	94.4	64.13	3,027	194,000	6.0	1,164,000	1.0	194,000
4~5	事務所	67.91	94.4	64.13	2,690	173,000	4.0	692,000	1.0	173,000
計		416.48	89.8	373.96		1,481,000		9,630,000		1,481,000
⑨年額支払賃料						1,481,000 円 × 12ヶ月 =	17,772,000 円			
⑩a共益費(管理費)						円/㎡ × 373.96 ㎡ × 12ヶ月 =	0 円			
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +	= 円			
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等にて充当 円				
⑬空室等による損失相当額						17,772,000 円 × 5.0 % =	888,600 円			
⑬(⑨+⑩a)×空室率A(%) + (⑪)×空室率B(%)						+ 円 × % =				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						16,883,400 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)						9,630,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =	91,485 円			
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(3年) 運用利回り(1.00%) × 1,481,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =	478,363 円			
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =	円			
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						17,453,248 円 (176,295 円/㎡)			
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比 較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実賃 料 (円/㎡)	⑩標準地基準階の賃 料
a	R18-3公-1	5,059 (4,762)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	5,322	対象基準階の 月額実賃料 6,950 円/㎡
b	R8-3公-13	7,899 (7,246)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	8,395	月額支払賃料 6,726 円/㎡
c	()	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準 階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳		
項目	実額相当額	算出根拠
①修繕費	630,000 円	126,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	888,600 円	17,772,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 819,200 円	査定額
	建物 1,071,000 円	126,000,000 × 50.0 % × 17.00 /1000
④損害保険料	126,000 円	126,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	126,000 円	126,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	円	
⑦総費用	3,660,800 円 (36,978 円/㎡) (経費率
①~⑥	21.0 %)	
(3)-6 基本利率等		
① r : 基本利率	4.6 %	⑥ g : 賃料の変動率 0.3 %
② a : 躯体割合(躯体価格÷建物等価格)	35 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数 50 年
③ b : 仕上割合(仕上価格÷建物等価格)	35 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数 27 年
④ c : 設備割合(設備価格÷建物等価格)	30 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数 15 年
⑤ m : 未収入期間	1.0 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率 0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益		
項目	査定額	算出根拠
①建物等の初期投資額	126,000,000 円	290,000 円/㎡ × 416.48 ㎡ × (100% + 4.00 %)
②元利通増償還率	0.0669	躯体部分 0.0490 × 35 % + 仕上部分 0.0634 × 35 % + 設備部分 0.0920 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(8,429,400 円 85,145 円/㎡)	
(3)-8 土地に帰属する純収益		
①総収益		17,453,248 円
②総費用		3,660,800 円
③純収益 ①-②		13,792,448 円
④建物等に帰属する純収益		8,429,400 円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		5,363,048 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α	(51,648 円/㎡)
③-9土地の収益価格 還元利回り(r-g) 4.3 %		(1,200,000 円/㎡)
118,910,000 円		

住居表示：大山町31-1、南7.0m区道を基にGoogleMapで場所を確認しました。東京都は地番が隣などになることもありますので、道路付け(南7.0m)、面積99㎡、構造SRC4FB1、現況（用途）店舗兼事務所等の赤枠情報でも確認しましょう。



地図データ ©2021 50 m

2021/09/21 16:19

ハッピーロード大山 - Google マップ

Google ハッピーロード大山



Google

撮影日: 4月 2021 © 2021 Google

板橋区, 東京都

Google

ストリートビュー - 4月 2021

<https://www.google.co.jp/maps/@35.7489668,139.7011467,3a,80y,32.45h,84.45t/data=!3m1!1e3!1s1618167644!2s3C055e9771636488192?hl=ja&authuser=0>

1/2

2021/09/21 16:19

ハッピーロード大山 - Google マップ

Google ハッピーロード大山



Google

撮影日: 4月 2021 © 2021 Google

板橋区, 東京都

Google

ストリートビュー - 4月 2021

<https://www.google.co.jp/maps/@35.7489178,139.7015866,3a,75y,82.95a,95.19t/data=!3m1!1e3!1s1618167644!2s3C055e9771636488192?hl=ja&authuser=0>

1/2

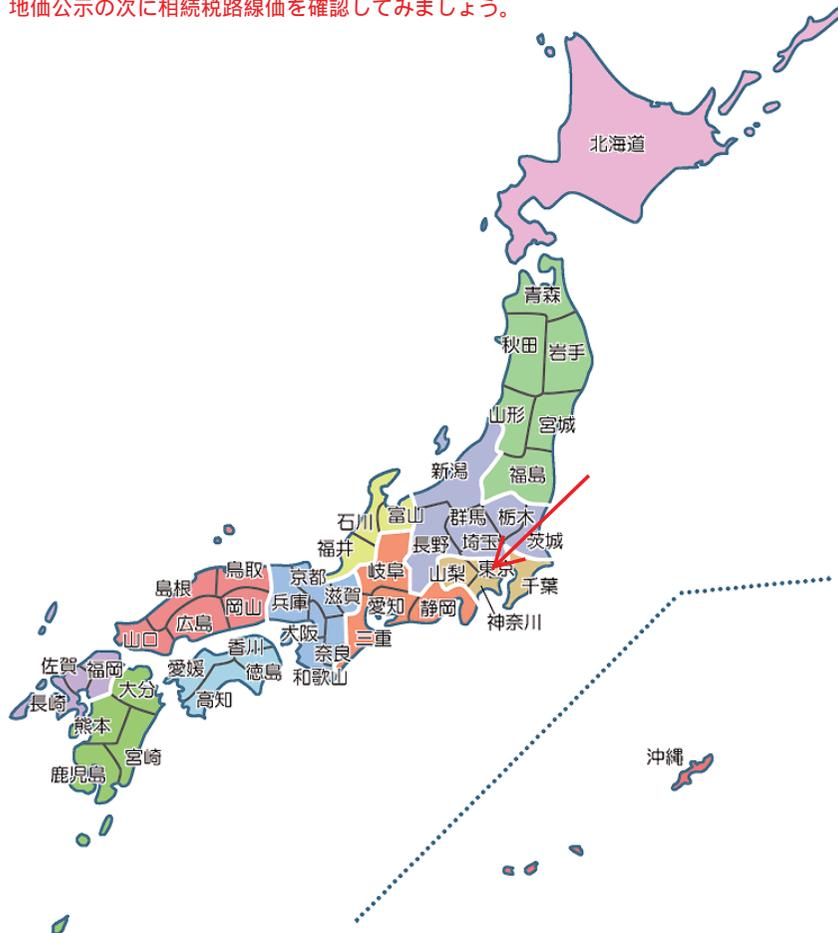
2.相続税路線価

令和3年分 (最新)	令和2年分	令和元年分	平成30年分	平成29年分	平成28年分	平成27年分
---------------	-------	-------	--------	--------	--------	--------

現在のページ: [トップページ](#)

令和3年分財産評価基準を見る

地価公示の次に相続税路線価を確認してみましょう。



この財産評価基準は、令和3年1月1日から12月31日までの間に相続、遺贈又は贈与により取得した財産に係る相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用します。
ただし、法令で別段の定めのあるもの及び別に遡及するものについては、それによります。

都道府県を選択してください。

3 財産評価基準書 路線価図・評価倍率表

現在のページ: [トップページ](#) > [全国目録](#) > 東京都 財産評価基準書目次

東京都 財産評価基準書目次

ご覧になりたい項目をクリックしてください。

1. 土地関係 (土地の評価方式には、路線価方式と倍率方式があり、いずれかの方法で評価します。)

- [路線価図](#)
- [評価倍率表](#)
- [一般の土地等用](#)
- [大規模工場用地用](#)
- [ゴルフ場用地等用](#)

その他土地関係

- [土地取得費の金額表](#)

現在のページ: [トップページ](#) > [令和3年分](#) > [東京都](#) > [路線価図](#) > 板橋区 (町丁名索引)

板橋区 (路線価図・町丁名索引)

索引図から調べるときはこちら

ご利用方法	地名(町又は大字)から探す場合には、このページの町丁名(五十音順)に続く番号(路線価図ページ番号)をクリックしてください。該当する路線価図が表示されます。  この市区町村の索引図ページへ 地図で探す場合には索引図をご利用ください。
ご注意	ここに掲載されていない町又は大字には、路線価地域がありませんので、評価倍率表をご覧ください。 この市区町村の評価倍率表を見る

令和3年分 財産評価基準書 東京都(路線価図) | 国税庁

1/2

3 財産評価基準書 路線価図・評価倍率表

現在のページ: [トップページ](#) > [令和3年分](#) > [東京都](#) > [路線価図](#)

令和3年分 財産評価基準書 東京都 (路線価図)

ご覧になりたい市区町村をクリックしてください。

ご注意 1月1日現在の市区町村名を表示していますので、1月2日以降に市区町村名が変更となった場合には変更前の市区町村をクリックしてください。

特別区				
足立区	荒川区	板橋区	江戸川区	大田区
葛飾区	北区	江東区	品川区	渋谷区
新宿区	杉並区	墨田区	世田谷区	台東区
中央区	千代田区	豊島区	中野区	練馬区
文京区	港区	目黒区		

あ	他島市	あきる野市
い	稲城市	
お	青梅市	

https://www.rosenka.nta.go.jp/main_r03/tokyo/tokyo/prices/city_frm.htm

2021/09/21 16:36

地名(町又は大字)	路線価図ページ番号				
あ 小豆沢 1	47053	47063			
小豆沢 2	47043	47052	47053		
小豆沢 3	47042	47043	47052	47053	
小豆沢 4	47033	47042	47043		
赤塚 1	47046	47047	47056	47057	
赤塚 2	47045	47046	47056		
赤塚 3	47025	47035	47036	47045	47046
赤塚 4	47016	47017	47025	47026	47035 47036
赤塚 5	47026	47035	47036	47046	
赤塚 6	47036	47046	47056		
赤塚 7	47036	47037	47046	47047	
赤塚 8	47026	47027	47036	47037	
赤塚新町 1	47056	47057	47065		
赤塚新町 2	47045	47055	47056		
赤塚新町 3	47045	47055	47056		
相生町	47040	47041	47050	47051	
い 稲荷台	47078	47079	47084		
泉町	47063	47071			
板橋 1	47098	47105			
板橋 2	47090	47097	47098	47104	47105

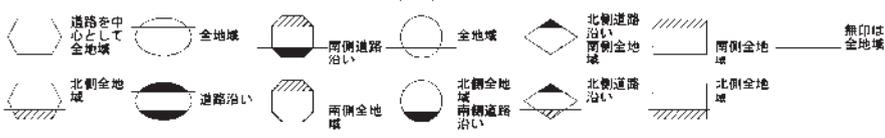
2021 09/21

https://www.rosenka.nta.go.jp/main_r03/tokyo/tokyo/prices/d21201fr.htm

ここでは、町名から調べてみます。大山町は2つあるので一つずつ調べてみます。

	板橋 3	47084	47090	47091	47097	47098
	板橋 4	47091	47092	47098		
お	大原町	47062	47063	47070	47071	
	大山金井町	47096	47097	47103	47104	
	大山西町	47095	47096	47102		
	大山町	47095	47096			
	大山東町	47090	47096	47097		
	大谷口 1	47095	47101	47102	47107	47108
	大谷口 2	47094	47095	47101	47102	
	大谷口上町	47088	47094	47095		
	大谷口北町	47087	47088	47094	47095	
か	加賀 1	47085	47091	47092		
	加賀 2	47078	47079	47084	47085	47090 47091
	上板橋 1	47074				
	上板橋 2	47067	47068	47073	47074	
	上板橋 3	47067	47068	47074		
<	熊野町	47103	47104	47110		
こ	小茂根 1	47093	47094	47100	47101	
	小茂根 2	47087	47093	47094		
	小茂根 3	47086	47087	47093	47094	
	小茂根 4	47093	47099	47100		
	小茂根 5	47086	47093			
さ	栄町	47083	47089	47096		
	幸町	47096	47102	47103		
	坂下 1	47031	47040	47041	47042	
	坂下 2	47030	47031	47040	47041	
	坂下 3	47013	47014	47021	47022	47030 47031
	桜川 1	47080	47086			
	桜川 2	47074	47080			
	桜川 3	47073	47074	47080		
し	志村 1	47051	47052	47053	47062	47063
	志村 2	47042	47051	47052		

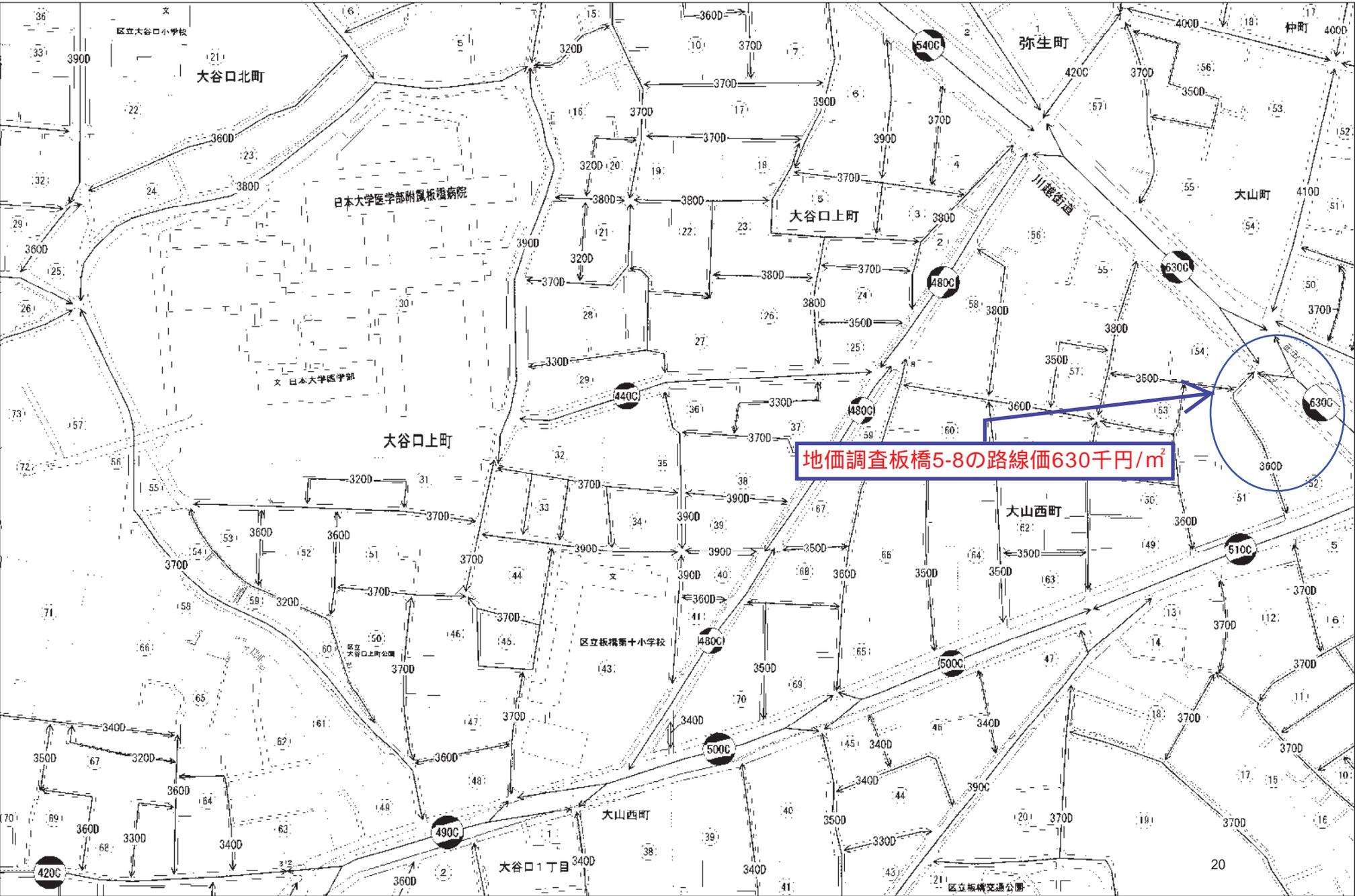
ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区 中小工場地区 大工場地区 普通住宅地区



記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		



板橋区 (板橋署)



地価調査板橋5-8の路線価630千円/m²

3. 固定資産税評価額(路線価)

色合い変更 English 都庁総合ホームページ
白 黒 青

東京都主税局
Bureau of Taxation

サイトマップ 検索

トップ 税金の種類 都税Q & A 軽減制度 税金の支払い 各種様式 都税事務所等 一覧

▶ [トップページ](#) < [都税の情報](#) > < [路線価公開\(23区\)](#) >

路線価公開(23区)

令和3基準年度
路線価図

平成30基準年度
路線価図

平成27基準年度
路線価図

平成24基準年度
路線価図

1 固定資産税の路線価とは

固定資産税の路線価とは、街路に沿接する標準的な土地の単位地積(1㎡)当たりの価格を表示したものです。令和3基準年度においては、価格調査基準日である令和2年1月1日時点の適正な時価を評定して付設した路線価を記載しています。路線価に各土地の形状等に応じた補正率(画地補正率)を乗じて単位地積当たり価額を求め、これに地積を乗じることで、評価額を算出します(参考:[土地の評価](#)について)。

※相続税の路線価については、[国税庁のホームページ](#)をご覧ください。

2 注意事項

東京都主税局ホームページに掲載している固定資産税路線価図は最新の内容ではない場合があります。最新の内容を確認する必要がある場合には、必ず、土地が所在する区にある都税事務所を設置している冊子版の固定資産税路線価図でご確認ください。

3 関連事項

評価額は、原則として3年間据え置かれますが、地価の下落がある場合には下落修正が行われることがあります。その際の修正率について、以下のリンクから見るができます。

[修正率表](#)



Twitter

東京動画
東京都公式動画チャンネル

<https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/map/index.html>

2021/09/21 18:31

令和3基準年度路線価図 | 路線価公開(23区) | 都税の情報 | 東京都主税局

色合い変更 English 都庁総合ホームページ
白 黒 青

東京都主税局
Bureau of Taxation

サイトマップ 検索

トップ 税金の種類 都税Q & A 軽減制度 税金の支払い 各種様式 都税事務所等 一覧

▶ [トップページ](#) < [都税の情報](#) > < [路線価公開\(23区\)](#) > < [令和3基準年度路線価図](#) >

令和3基準年度路線価図

地図から選択

町名から選択

正誤表

▶ 参考

[令和3基準年度路線価図の見方\(PDF\)](#)

▶ 画地補正率表

[令和3基準年度 画地補正率の改正内容](#)

[令和3基準年度 画地補正率表\(PDF\)](#)

▶ 修正率表

[令和3年度修正率表](#)

▶ 他の基準年度の路線価図

[平成30基準年度路線価図](#)

[平成27基準年度路線価図](#)

[平成24基準年度路線価図](#)



Twitter

東京動画
東京都公式動画チャンネル

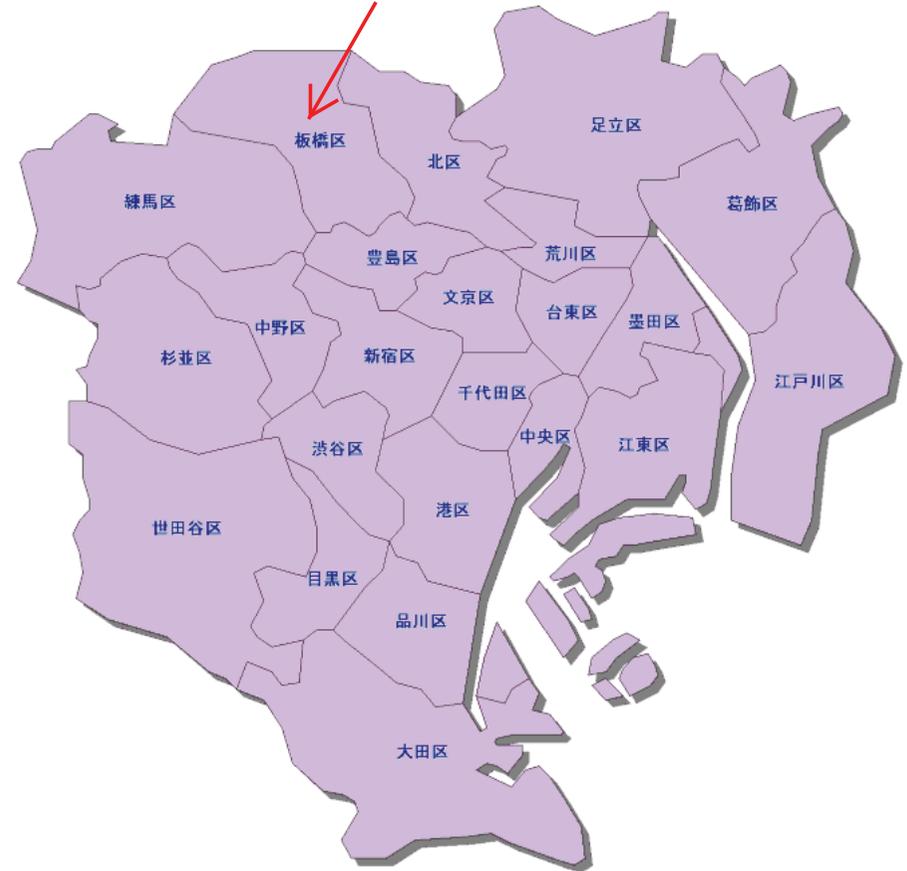
Facebook

<https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/map/R03/index.html>

令和3基準年度路線価図

地図から選択

- ▶ [足立区](#) ▶ [荒川区](#) ▶ [板橋区](#) ▶ [江戸川](#) ▶ [大田区](#) ▶ [葛飾区](#)
- ▶ [北区](#) ▶ [江東区](#) ▶ [品川区](#) ▶ [渋谷区](#) ▶ [新宿区](#) ▶ [杉並区](#)
- ▶ [墨田区](#) ▶ [世田谷](#) ▶ [台東区](#) ▶ [中央区](#) ▶ [千代田](#) ▶ [豊島区](#)
- ▶ [中野区](#) ▶ [練馬区](#) ▶ [文京区](#) ▶ [港区](#) ▶ [目黒区](#)



▶ 標準宅地所在一覧表・修正率表・正誤表

- [標準宅地所在一覧表](#)
- [令和3年度修正率表](#)
- [正誤表](#)

▶ 参考

- [令和3基準年度路線価図の見方\(PDF\)](#)
- [令和3基準年度画地補正率表\(PDF\)](#)

▶ 他の基準年度の路線価図

- [平成30基準年度路線価図](#)
- [平成27基準年度路線価図](#)
- [平成24基準年度路線価図](#)





色合い変更 English 都庁総合ホームページ



サイトマップ 検索

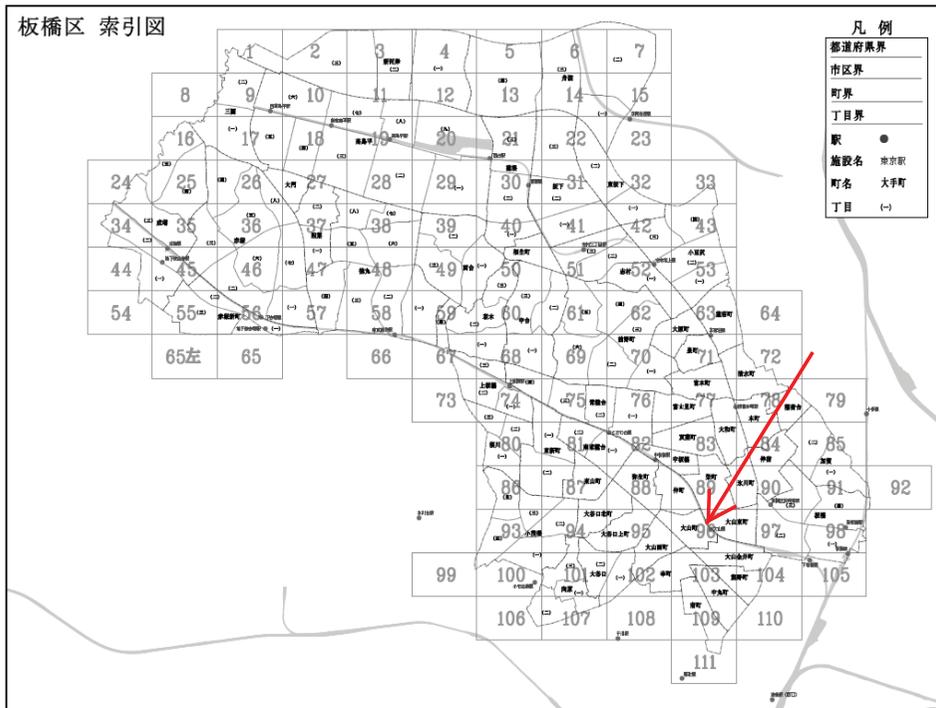


税金の種類 都税Q & A 軽減制度 税金の支払い 各種様式 都税事務所等 一覧

トップページ <路線価公開 (23区)> <令和3基準年度路線価図> <23区地図から選択> <板橋区索引図>

令和3基準年度路線価図

板橋区索引図



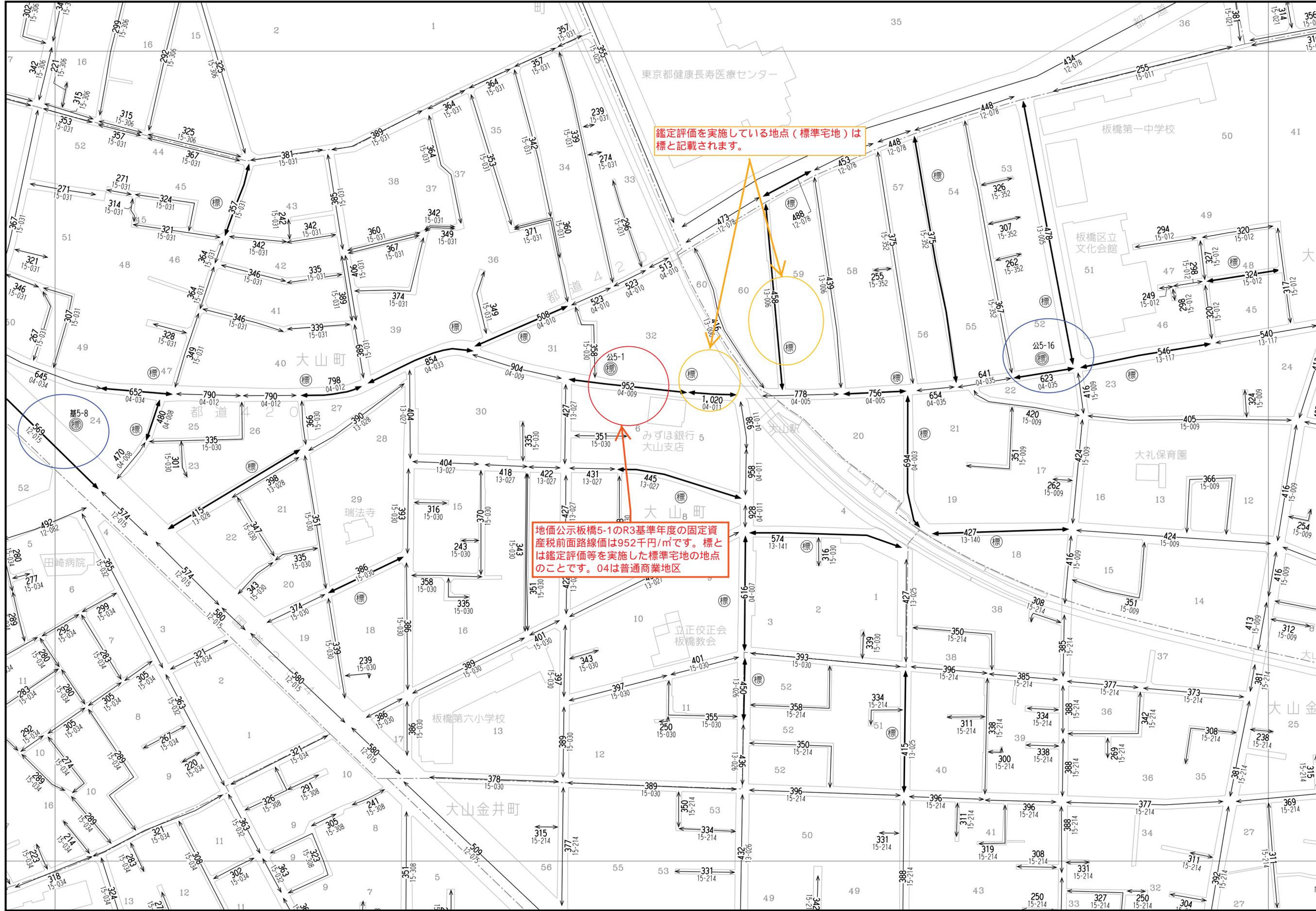
▶ 路線価図正誤表

- ・ 025, 026, 068, 071, 075, 078, 089, 103, 104は正誤表があります

詳細は[こちら](#)



88	89	90
95	96	97
102	103	104



鑑定評価を実施している地点(標準宅地)は標と記載されます。

地価公示板橋5-1のR3基準年度の固定資産税前面路線価は952千円/m²です。標とは鑑定評価等を実施した標準宅地の地点のことです。04は普通商業地区

「この地図は、国土院院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(2都市基交第104号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。」

路線価図の見方

1 路線価図の範囲

東京都特別区（路線価を区別に表示）

2 縮尺

1 / 1, 500

3 索引図

区全域図を分割し、該当する図面番号を表示

4 町名索引一覧

町丁目に該当する図面番号を表示

5 路線価等の表示

〔例〕



(1) 検索番号

別冊の修正率表で修正率を検索するための番号

（標準宅地番号と同一の番号であり、最初の2けたは用途地区の番号を表す）

※区境においては、隣接区の標準宅地の適正な時価を基礎として路線価を算出している場合があり、その場合2つ（当該区と隣接区）の検索番号を記載しています。具体的には、標準宅地が存在しない側の区を検索番号を前に、標準宅地が存在する側の区を検索番号を後ろに表示しています。

(2) 用途地区

	用途地区
A	01 高度商業地区、02 繁華街
B	04 普通商業地区、12 中高層併用住宅地区、13 低層併用住宅地区
C	06 高級住宅地区、14 中高層普通住宅地区、15 低層普通住宅地区、08 家内工業地区
D	09 中小工業地区、10 大工業地区
E	03 ビル街

※表中のAからEまでは画地補正率表を確認する際に使用します。

(3) 路線価

街路に沿接する標準的な宅地の単位地積（1㎡）当たりの価格を千円単位で表示

〔例〕 5,000 → 5,000,000円

(4) 標準宅地

令和3基準年度標準宅地地点を表示

〔例1〕

〔例2〕 公5-1 （公示地又は基準地地点と同一地点の場合）
基1

(5) 地価公示地・東京都地価調査基準地

令和2年地価公示地点及び令和元年東京都地価調査基準地を表示

公示地 基準地

(6) 住居表示

町、丁目、街区番号を表示

(7) 図面番号

左上に表示 〔例〕 千代田1

(8) 接図図面番号

路線価図の各ページの右上部欄外に接図図面番号を次のとおり表示

〔例〕

1	2	3
4	5	6
7	8	9

 〔例〕 隣接区あり

1	2	3
4	5	6
7	8	9

文京 37 新宿 26	文京 38	文京 39
1	2	3
6	7	8

(9) 路線価図「表示事項」一覧

表示項目	表示図式
路線（標準宅地に沿接する街路）	
路線（その他の街路）	
都界	
区界	
町界	
丁目界	
道路界	
主要建物	

（注意事項）

東京都主税局ホームページに掲載している令和3基準年度路線価図は、最新の内容（新設・廃止等の変更）が反映されていない場合があります。最新の内容については、各都税事務所確認ください。

5.地価公示価格、相続税路線価、固定資産税路線価の関係

・具体的に地価公示価格板橋5-1を基に、地価公示価格、相続税路線価、固定資産税路線価を見てきました。いずれも、令和3年1月1日基準のもの（相続税は令和3年基準、固定資産税は令和3年基準年度のもの）です。

・地価公示板橋5-1(住居表示：板橋区大山町31-1)の価格は

R3.1.1地価公示 1,350千円/m²

R3相続税路線価 1,080千円/m² (地価公示の8割)

R3基準年度固定資産税路線価 952千円/m² (地価公示の7割)

地価公示 > 相続税路線価 > 固定資産税路線価

地価公示 × 0.8 ≒ 相続税路線価

地価公示 × 0.7 ≒ 固定資産税路線価

一般的に取引価格 > 地価公示価格

この割合は比準価格 ÷ 地価公示価格等で判断

- ・地価公示の主な役割
- ・一般の土地の取引に対して指標を与えること
- ・不動産鑑定規程の規準となること
- ・公共事業用地の取得価格算定の規準となること
- ・土地の相続評価および固定資産税評価についての基準となること
- ・国土利用計画法による土地の価格審査の規準となること 等



お知らせ

2021-7-27
固定資産税路線価等（令和3年度）を掲載しました。
2021-7-1
相続税路線価等（令和3年分）は、11月下旬に掲載予定です。



掲載マップ一覧

ご覧になりたい情報マップの地図検索をクリックすると、検索トップページに遷移します。

固定資産税路線価等

固定資産税路線価等を検索できます。

地図検索

相続税路線価等

相続税路線価等を検索できます。

地図検索

地価公示・地価調査

地価公示・地価調査を検索できます。

地図検索

Grid of partner logos including Japanese Real Estate Research Institute, Nippon Real Estate Research Institute, etc.

スマートフォンサイトはこちら



QRコードをお読みください。

ご利用上の注意

一般財団法人 資産評価システム研究センター 東京都港区虎ノ門3-4-10 虎ノ門35森ビル8階

Copyright (C) 2017 The Research Center for Property Assessment System. All Rights Reserved.

一般財団法人資産評価システム研究センターの全国地価マップからも同様の作業が出来ます。地価公示・地価調査、相続税路線価、固定資産税評価が分かるため非常に便利です。特に、固定資産については変動率等の詳細も分かります。但し、アップロードに時間がかかることもあるので最新のデータが得られない場合もあります。



トップページ > 利用許諾

全国地価マップご利用にあたって

このサイトは、一般財団法人資産評価システム研究センター（以下「評価センター」という。）が提供しています。国や地方公共団体が一般に公開している宅地の価格に関し、評価センターにおいて収集した情報を公開しております。

- 1. 固定資産税の路線価等は、各市町村（ただし、東京都23区内は東京都）
2. 相続税の路線価等は、国税庁 http://www.nta.go.jp/
3. 地価公示価格及び地価調査価格は、国土交通省 http://www.mlit.go.jp/

上記1～3の「全国地価マップ」におけるデータ更新時期やその他質問につきましては、評価センターまでお問い合わせください（TEL：03-5404-7781）。

評価センターでは、情報の正確性やセキュリティ対策に万全を期しておりますが、完全に全ての誤りをなくすることは、極めて困難です。閲覧者は、自己の責任において、このサイトの情報を利用してください。

評価センターは、閲覧者が、このサイトの情報の利用に伴って発生したいかなる不利益についても何ら責任を負うものではありません。

ご利用上の留意事項など

同意する 同意しない

一般財団法人 資産評価システム研究センター 東京都港区虎ノ門3-4-10 虎ノ門35森ビル8階

Copyright (C) 2017 The Research Center for Property Assessment System. All Rights Reserved.

全国地価マップ

「全国地価マップ」では、お住まいの地域の4つの公的土地評価情報がご覧いただけます。



[トップページ](#) > [利用許諾](#) > [位置選択](#)

ここでは住所を検索します。

郵便番号・住所から探す

郵便番号・住所またはその一部を入力してください。

板橋区大山町3 1 - 1

検索

住所一覧から探す

北海道

道北

道東

道南

東北地方

青森県

岩手県

宮城県

秋田県

山形県

福島県

関東地方

茨城県

栃木県

群馬県

埼玉県

千葉県

東京都

神奈川県

中部地方

新潟県

地図から探す

地図上でクリックすると、クリックした位置の地図を表示します。



市町村の皆様へ
日本不動産研究所

不動産用地管理
仲介業務を支援
株式会社バスコ

ブルーマップ
で
物件特定!

高精度な地図データベース
国際航業

見えないだけに、
気にかかる
アジア航測

東京 大阪 名古屋 福岡
不動産鑑定・調査
コスモシステム
札幌 仙台 広島 松山

[ご利用上の注意](#)

全国地価マップ

「全国地価マップ」では、お住まいの地域の4つの公的土地評価情報がご覧いただけます。



[トップページ](#) > [利用許諾](#) > [位置選択](#) > 住所検索結果

表示マップ： 固定資産税路線価等（令和3年度）

住所から探す

板橋区大山町3 1 - 1

検索

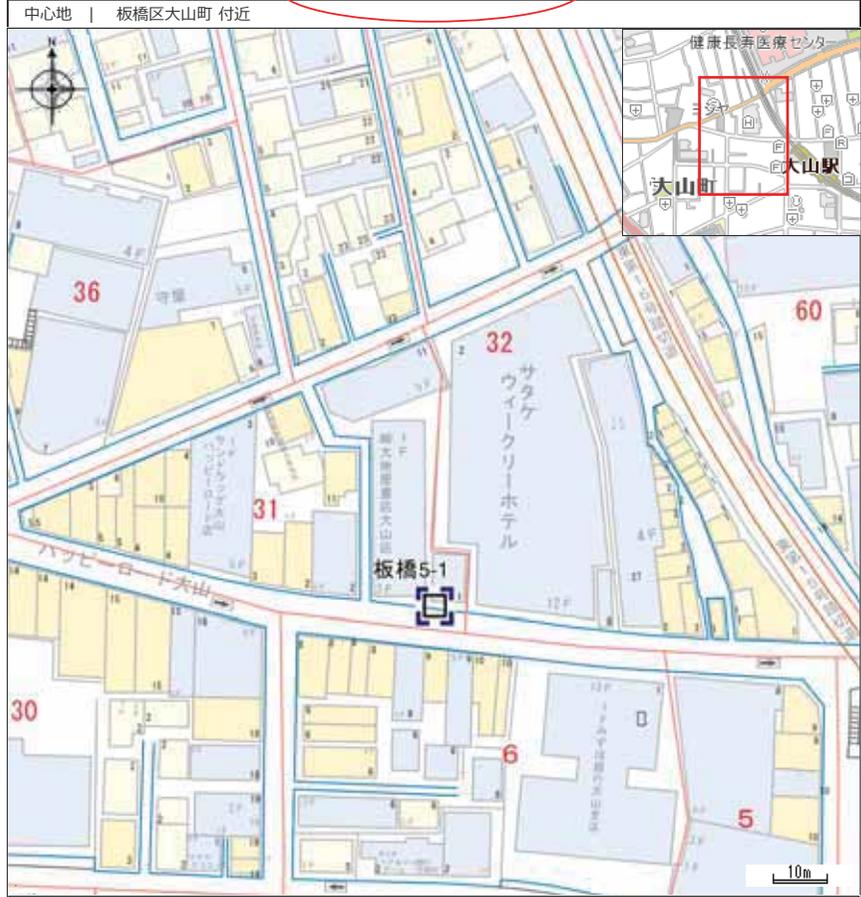
キーワード 「板橋区大山町3 1 - 1」を含む

該当件数 1件(1~1件目までを表示中)

20件ずつ表示

[東京都板橋区大山町3 1 - 1](#)

地価公示・地価調査（令和3年）



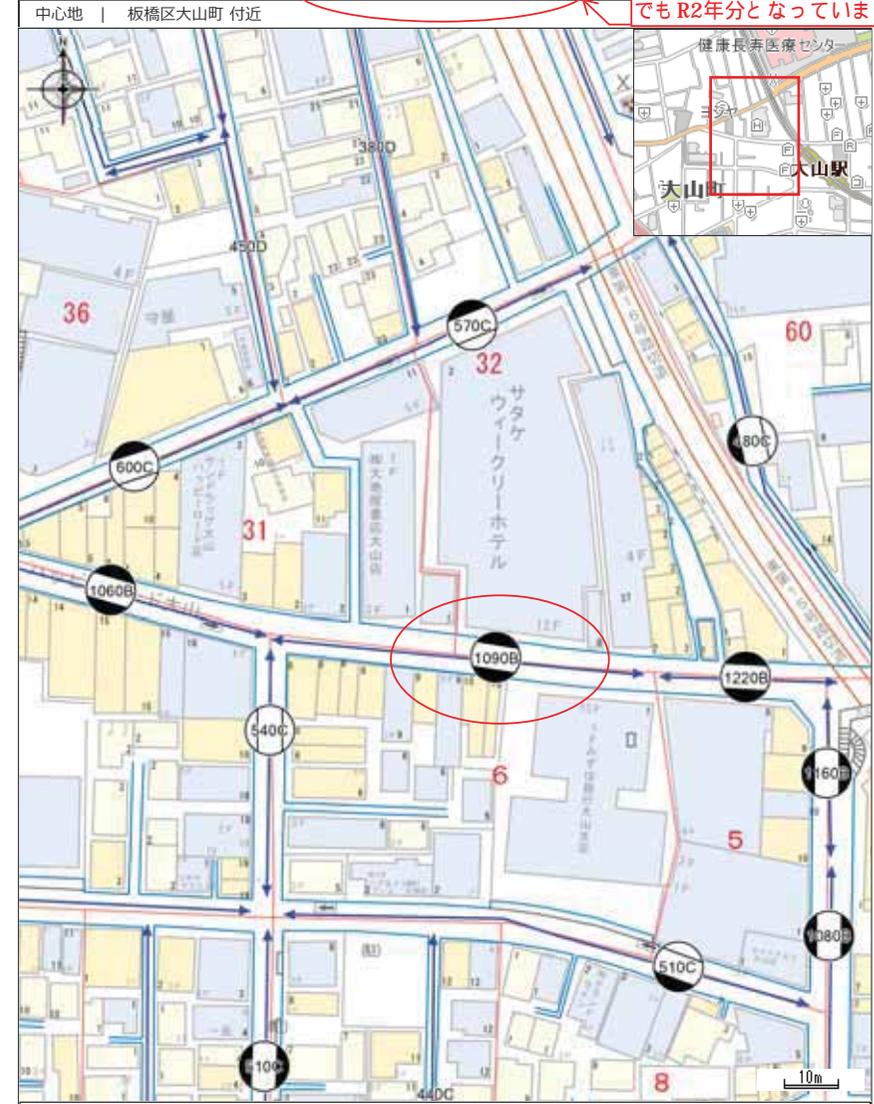
属性

標準地番号	板橋5-1	調査年	2021年
所在	東京都 板橋区大山町 3 1 - 1	価格	1,350,000
地積 (㎡)	99	形状	1.0:3.0
利用区分	敷地 SRC 4F B1	前面道路	南 7.0m区道
給排水	水・ガ・下	最寄駅名	大山100m
法規制	商業 防火	建蔽容積率	80 500
利用現況	店舗兼事務所	周辺地利用	小売店舗が建ち並ぶ大山駅に近い 既成商業地域

この印刷物は（一財）資産評価システム研究センターの著作権の対象となっており、日本国の著作権法および国際条約により保護されています。

相続税路線価等（令和2年分）

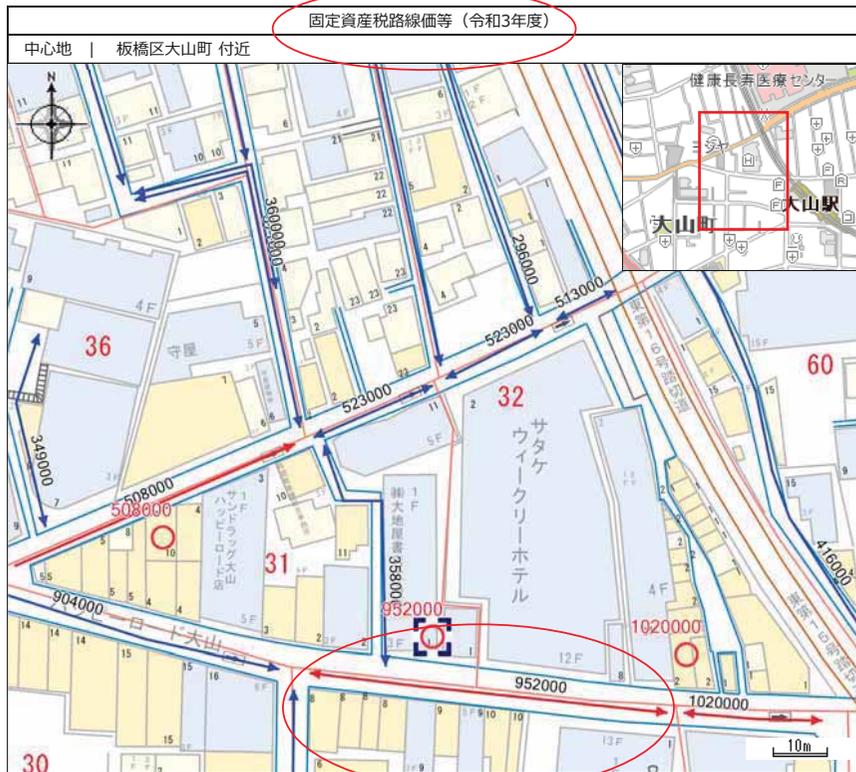
アップロードに時間がかかり R3.9.22でも R2年分となっています。



凡例

- 地区区分
- 路線価線

この印刷物は（一財）資産評価システム研究センターの著作権の対象となっており、日本国の著作権法および国際条約により保護されています。



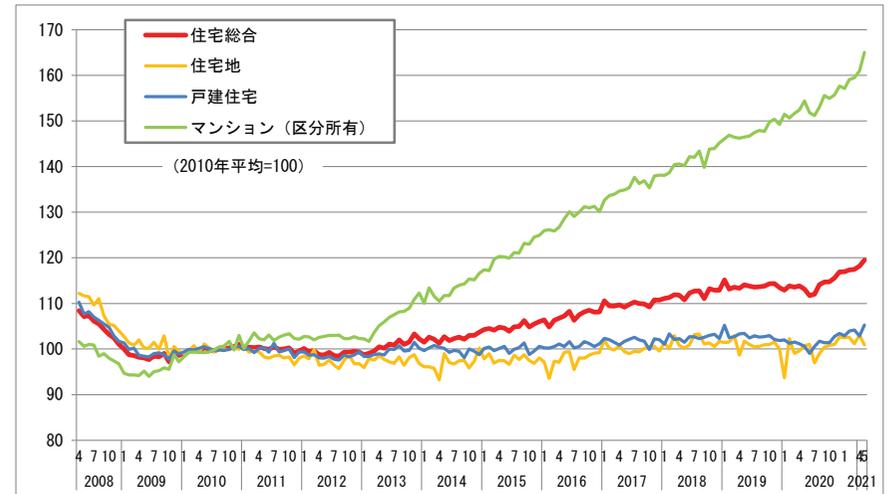
凡例	属性
○ 標準宅地	時点 価格調査基準日(令和2年1月1日)の価格を表示
— 主要な街路	価格 (円/m ²) 952,000
— その他の街路	所在 大山町31番1
R2.1.1鑑定評価等が952千円/m² R2.1.1~R2.7.1までコロナウイルス感染症等の影響を含めて時点修正率が0.985 R2.7.1の価格は952千円/m² × 0.985 ≒ 937千円/m²(切捨)。	時点修正率期間1 令和2.1.1~令和2.7.1
	時点修正率1 0.985
	時点修正率期間2 令和2.1.1~令和3.7.1
	時点修正率2 -
	時点修正率期間3 令和2.1.1~令和4.7.1
	時点修正率3 -
	基準・標準宅地番号 04-009
	基準・標準宅地 標準宅地
	用途地区区分 普通商業

この印刷物は(一財)資産評価システム研究センターの著作権の対象となっており、日本国の著作権法および国際条約により保護されています。

4.マンション価格指数

不動産価格指数(住宅及び商業用不動産)を掲示します(R3.8.31国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備発表)。戸建住宅やマンション価格指数として利用できますし、店舗、オフィス、倉庫、工場、マンション・アパート(一棟)の指数としても利用できます。但し、細かい地域ごとの価格動向把握には向かない。

<不動産価格指数(住宅)(令和3年5月分・季節調整値)> ※2010年平均=100



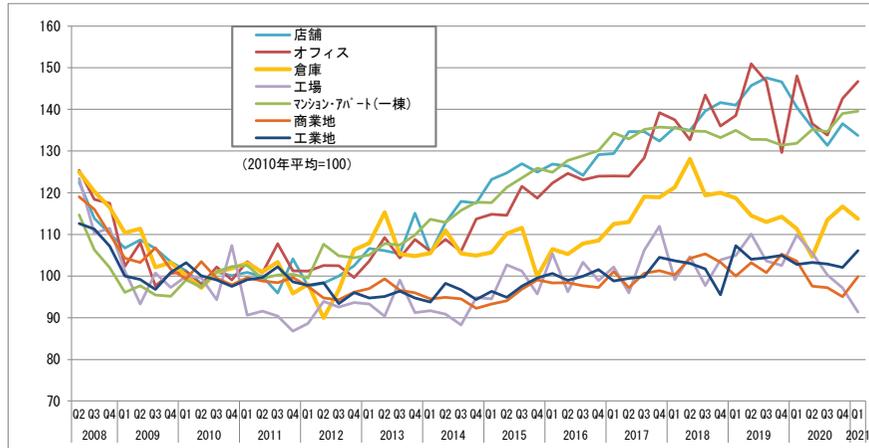
	住宅総合		住宅地		戸建住宅		マンション(区分所有)	
	不動産価格指数(住宅)	対前月比(%)	不動産価格指数(住宅)	対前月比(%)	不動産価格指数(住宅)	対前月比(%)	不動産価格指数(住宅)	対前月比(%)
全国	119.5	1.1	101.0	▲2.0	105.3	2.4	165.0	2.5
ブロック別								
北海道地方	134.0	▲2.1	112.8	4.9	113.1	▲10.6	241.1	9.9
東北地方	124.3	1.4	111.9	2.0	112.8	▲0.7	225.7	11.4
関東地方	120.0	0.6	101.0	▲3.8	101.9	0.3	156.1	1.6
北陸地方	123.6	▲0.2	122.2	9.3	112.7	▲3.1	(188.5)	(▲4.8)
中部地方	106.3	0.7	92.8	2.7	100.2	▲1.4	166.1	0.9
近畿地方	122.8	2.5	95.5	▲10.0	115.3	13.1	169.2	1.7
中国地方	109.2	2.5	95.0	▲0.7	102.7	2.8	(181.2)	(▲0.7)
四国地方	104.7	0.9	97.4	▲3.4	109.2	16.6	(133.7)	(▲24.3)
九州・沖縄地方	126.4	2.0	106.3	▲0.9	105.6	1.3	219.9	6.6
都市圏別								
南関東圏	121.9	0.3	101.2	▲7.3	102.8	0.6	157.6	1.6
名古屋圏	113.5	0.9	98.8	1.0	107.4	0.2	159.3	▲0.1
京阪神圏	124.1	2.2	99.4	▲8.7	114.5	12.0	168.1	1.8
都道府県別								
東京都	132.1	0.1	103.3	▲9.3	108.5	1.0	163.6	1.4
愛知県	117.5	1.0	101.6	0.3	108.7	1.7	167.3	0.1
大阪府	123.7	0.9	106.8	▲11.0	111.0	12.7	168.4	0.9

○ブロック 北海道地方:北海道 東北地方:青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島・新潟 関東地方:茨城・栃木・群馬・埼玉・千葉・東京・神奈川・山梨 北陸地方:富山・石川・福井 中部地方:長野・静岡・岐阜・愛知・三重 近畿地方:滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良・和歌山 中国地方:鳥取・島根・岡山・広島・山口 四国地方:徳島・香川・愛媛・高知 九州・沖縄地方:福岡・佐賀・長崎・熊本・大分・宮崎・鹿児島・沖縄

○都市圏 南関東圏:埼玉・千葉・東京・神奈川 名古屋圏:岐阜・愛知・三重 京阪神圏:京都・大阪・兵庫

※括弧内の数値については、サンプル数が少ないため、参考値としている。

<不動産価格指数（商業用不動産）（令和3年第1四半期分・季節調整値）> ※2010年平均=100



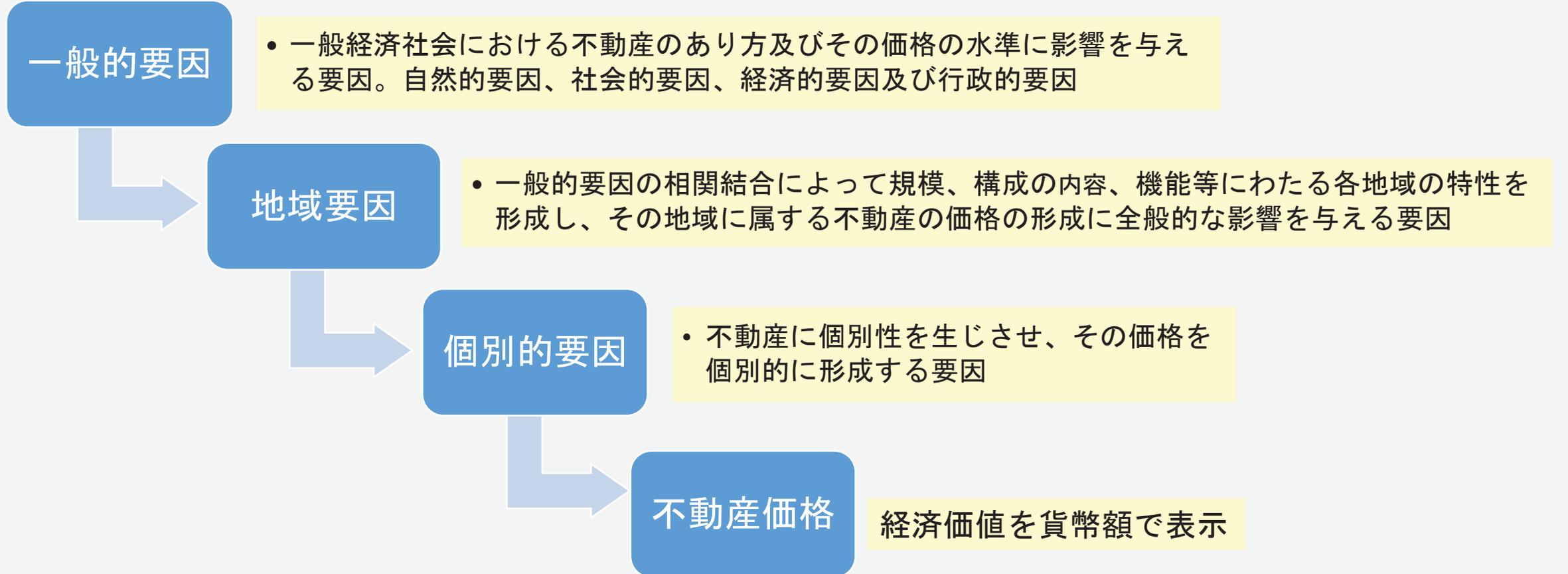
	店舗		オフィス		倉庫		工場	
	不動産価格 指数(商業 用不動産)	対前期比 (%)	不動産価格 指数(商業 用不動産)	対前期比 (%)	不動産価格 指数(商業 用不動産)	対前期比 (%)	不動産価格 指数(商業 用不動産)	対前期比 (%)
全国	133.7	▲ 2.1	146.7	2.9	113.8	▲ 2.5	91.4	▲ 5.9
都市圏別								
三大都市圏	136.8	▲ 4.6	150.9	2.4	119.2	▲ 1.9	98.0	▲ 5.3
三大都市圏以外の地域	125.9	▲ 3.3	121.0	▲ 2.2	98.1	2.3	85.9	▲ 7.9
南関東圏	158.2	▲ 1.9	175.0	2.6	-	-	-	-

	マンション・アパート(一棟)		商業地		工業地	
	不動産価格 指数(商業 用不動産)	対前期比 (%)	不動産価格 指数(商業 用不動産)	対前期比 (%)	不動産価格 指数(商業 用不動産)	対前期比 (%)
全国	139.6	0.4	99.9	5.0	106.1	4.0
都市圏別						
三大都市圏	135.5	▲ 1.1	108.9	7.7	110.1	5.6
三大都市圏以外の地域	153.2	5.4	87.8	▲ 1.3	100.1	2.1
南関東圏	131.5	▲ 2.9	114.6	6.1	125.0	11.5

	商業用不動産総合		建物付土地総合		土地総合	
	不動産価格 指数(商業 用不動産)	対前期比 (%)	不動産価格 指数(商業 用不動産)	対前期比 (%)	不動産価格 指数(商業 用不動産)	対前期比 (%)
全国	122.6	0.7	133.2	0.7	102.2	3.6
都市圏別						
三大都市圏	127.9	1.7	135.9	0.9	108.3	5.3
三大都市圏以外の地域	110.1	0.0	124.5	1.0	93.1	0.5
南関東圏	-	-	-	-	119.1	8.0

○三大都市圏：南関東圏（埼玉・千葉・東京・神奈川）、名古屋圏（岐阜・愛知・三重）及び京阪神圏（京都・大阪・兵庫）の総合

IV. 不動産の価格形成要因について



1. 一般的要因

I 自然的要因	1. 地質、地盤等の状態	2. 土壌及び土層の状態	3. 地勢の状態	4. 地理的位置関係	5. 気象の状態
II 社会的要因	1. 人口の状態	2. 家族構成及び世帯分離の状態	3. 都市形成及び公共施設の整備の状態	4. 教育及び社会福祉の状態	5. 不動産の取引及び使用収益の慣行
6. 建築様式等の状態	7. 情報化の進展の状態	8. 生活様式等の状態	III 経済的要因	1. 貯蓄、消費、投資及び国際収支の状態	2. 財政及び金融の状態
3. 物価、賃金、雇用及び企業活動の状態	4. 税負担の状態	5. 企業会計制度の状態	6. 技術革新及び産業構造の状態	7. 交通体系の状態	8. 国際化の状態
IV 行政的要因	1. 土地利用に関する計画及び規制の状態	2. 土地及び建築物の構造、防災等に関する規制の状態	3. 宅地及び住宅に関する施策の状態	4. 不動産に関する税制の状態	5. 不動産の取引に関する規制の状態

2.地域要因

住宅地域の地域要因

(1) 日照、温度、湿度、風向等の気象の状態

(2) 街路の幅員、構造等の状態

(3) 都心との距離及び交通施設の状態

(4) 商業施設の配置の状態

(5) 上下水道、ガス等の供給・処理施設の状態

(6) 情報通信基盤の整備の状態

(7) 公共施設、公益的施設等の配置の状態

(8) 污水处理場等の嫌悪施設等の有無

(9) 洪水、地すべり等の災害の発生の危険性

(10) 騒音、大気汚染、土壌汚染等の公害の発生の程度

(11) 各画地の面積、配置及び利用の状態

(12) 住宅、生垣、街路修景等の街並みの状態

+

商業地域特有の地域要因の主なものを例示

(1) 商業施設又は業務施設の種類、規模、集積度等の状態

(2) 商業背後地及び顧客の質と量

(3) 顧客及び従業員の交通手段の状態

(4) 商品の搬入及び搬出の利便性

(5) 街路の回遊性、アーケード等の状態

(6) 営業の種別及び競争の状態

(7) 当該地域の経営者の創意と資力

(8) 繁華性の程度及び盛衰の動向

(9) 駐車施設の整備の状態

(10) 行政上の助成及び規制の程度

3.個別的要因

① 地勢、地質、地盤等

② 間口、奥行、地積、形状等

③ 高低、角地その他の接面街路との関係

④ 接面街路の幅員、構造等の状態

⑤ 接面街路の系統及び連続性

⑥ 商業地域の中心への接近性

⑦ 主要交通機関との接近性

⑧ 顧客の流動の状態との適合性

⑨ 隣接不動産等周囲の状態

⑩ 上下水道、ガス等の供給・処理施設の有無及びその利用の難易

⑪ 情報通信基盤の利用の難易

⑫ 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態

⑬ 土壌汚染の有無及びその状態

⑭ 公法上及び私法上の規制、制約等

V.まちづくりと不動産価格 1.取引事例比較法の観点

1. 取引事例比較法（比準価格）からの観点

取引事例比較法とは簡単に言いますと取引事例と対象不動産と比較して価格を決定する手法です。板橋5-1宅地-2の事例aを基に説明します。

a.取引価格815,312円/m²×事情補正100/100×時点修正97.7/100×建付減価補正100/100×標準化補正100/100.0×地域要因の比較100/56.8×個別的要因の比較100.0/100≒査定価格1,400,000円/m²

地域要因の比較100/56.8は、街路条件-1.4%、交通・接近条件-1.2%、環境条件-10.0%、行政的条件-2.8%、その他の条件0.0%です。則ち、(100%-1.4%)×(100%-1.2%)×(100%-40.0%)×(100%-2.8%)-(100%-0.0%)≒56.8%です。

まちづくりで不動産価格を上げるには地域要因を上昇させる必要があります。

NO	⑩取引価格 (円/m ²)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価 の補正	⑭標準化 補正	⑮推定価格 (円/m ²)	⑯地域要因 の比較	⑰標準価格 (円/m ²)	⑱個別的要因 の比較	⑲査定価格 (円/m ²)
a	815,312	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{97.7}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	796,560	$\frac{100}{56.8}$	1,402,394	街路 0.0 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	1,400,000
b	892,487	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{97.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	870,175	$\frac{100}{63.7}$	1,366,052		1,370,000
c	832,138	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{97.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	809,670	$\frac{100}{60.5}$	1,338,298		1,340,000
d	1,027,165	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	1,027,165	$\frac{100}{72.6}$	1,414,828		1,410,000
e	679,446	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{93.8}$	724,356	$\frac{100}{53.7}$	1,348,894		$\frac{100.0}{100}$ 1,350,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% 月 -0.23	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.4 行政的 -2.8	交通・接近 -1.2 その他 0.0	環境 -40.0 0.0		

まちづくり（再開発）により上昇する可能性がある地域要因（例示）

まちづくり(再開発)により上昇する可能性のある地域要因を掲げてみました。

①幅員(街路条件)：再開発により幅員が広がる

②系統及び連続性(街路条件)：再開発により通り抜けが良くなる

③街区の整然性(街路条件,環境条件)：ごちゃごちゃの街並みが改善した

④最寄駅の乗降客数（交通・接近条件）：再開発により乗降客数が増加

⑤最寄駅への接近性（交通・接近条件）：新駅や駅の改札口が整備された

⑥経済施設の配置（環境条件）：核商業施設や行政施設が出来た

⑦繁華性の程度（環境条件）：客足が増加、店舗の連担性が向上

⑧容積率（行政的条件）：地区計画により容積率緩和等

⑨高さ制限（行政的条件）：地区計画により制限緩和等

⑩将来性（その他の条件）：将来も人口流入、周辺開発増加

2. 収益還元法等の観点

2. 収益還元法（収益価格）からの観点

収益還元法とは簡単に言いますと対象不動産を賃貸借等することを想定して収益性の観点から価格を求める手法です。板橋5-1宅地-4の(3)-3純収益算出内訳を基に説明します。

再開発で考えられるのは支払賃料の上昇による収益性の向上です。収益価格は単純に言いますと純収益（収入－費用）を還元利回りで還元したもののなので、支払賃料の上昇により収入が増加して収益価格が上昇します。

3. 開発法（開発法による価格）からの観点

開発法とは、例えば、マンション開発分譲を想定して収入から費用を差し引いた額の現価を求める方法です。

詳細は省きますが、まちづくり（再開発）により分譲単価が上昇し、開発法に依る価格が上昇します。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月 額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月 数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月 数)	⑧b権利金等 (円)
1~1	店舗	67.91	78.5	53.31	7,000	373,170	10.0	3,731,700
							1.0	373,170
2~2	店舗	67.91	94.4	64.13	5,000	320,650	6.0	1,923,900
							1.0	320,650
3~3	店舗	67.91	94.4	64.13	2,800	179,564	6.0	1,077,384
							1.0	179,564
4~5	事務所	67.91	94.4	64.13	2,800	179,564	4.0	718,256
							1.0	179,564
地下 1~1	店舗	76.93	83.4	64.13	4,200	269,346	6.0	1,616,076
							1.0	269,346
計		416.48	89.8	373.96		1,501,858		9,785,572
								1,501,858
⑨年額支払賃料						1,501,858 円 × 12ヶ月 =		18,022,296 円

VI.まちづくり（再開発）の効果測定 1

これまで、まちづくり（再開発）と不動産価格について、Ⅰ.まちづくりとは？不動産価格とは？、Ⅱ.商業地とは？住宅地とは？、Ⅲ.不動産価格指数、Ⅳ.不動産の価格形成要因について、Ⅴ.まちづくりと不動産価格に分けて説明してきました。

まちづくりと不動産価格について記載した書籍などは乏しく、まちづくり（再開発）の経済効果測定について、産業連関表や統計分析等の手法を利用して試みる方法もありますが、オーソライズされたものではないと思われます。

まちづくりの結果、資産価格としての不動産価格が上昇するとすれば、それはストックベースでの経済効果であると判断されます。

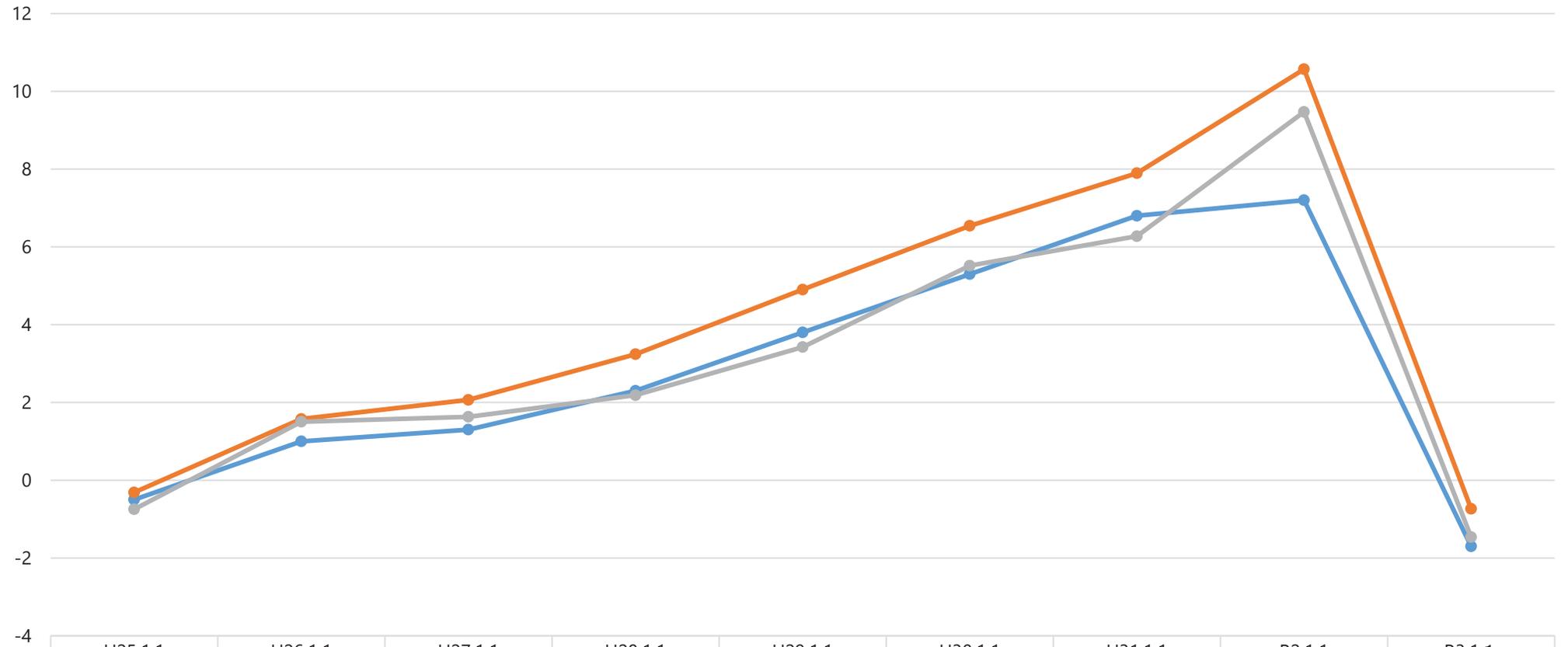
統計上有意性がある取引事例数を母集団として、統計手法を用いてこの資産上昇効果を測定するのが本来の方法であると思われませんが、非常に複雑な処理を必要とする割に相関性の証明は非常に困難であると思われるため、

ここでは簡単にか判断する方法として、まちづくり（再開発）地域周辺の地価公示・地価調査価格が、他と比べて上昇しているかを考えてみます。再開発による価格上昇があり得た平成26年以降において板橋5-1(大山町31-1) 板橋5-16(大山東町52-1)の2地点について影響を推定しました。結果は下記グラフです。

価格形成要因は前記の通り様々な要因があるため、必ずしも、大山駅東西地区地区計画や大山町クロスポイント再開発事業によるまちづくりだけの要因で地価が上昇しているとはいえませんが、おそらく、板橋5-1の方が板橋5-16よりも再開発による上昇の影響が強く、いずれの地点も再開発による上昇が見られると考えてもいいと思われます。

1.地価公示価格変動率の推移 まちづくり(再開発)効果の検証

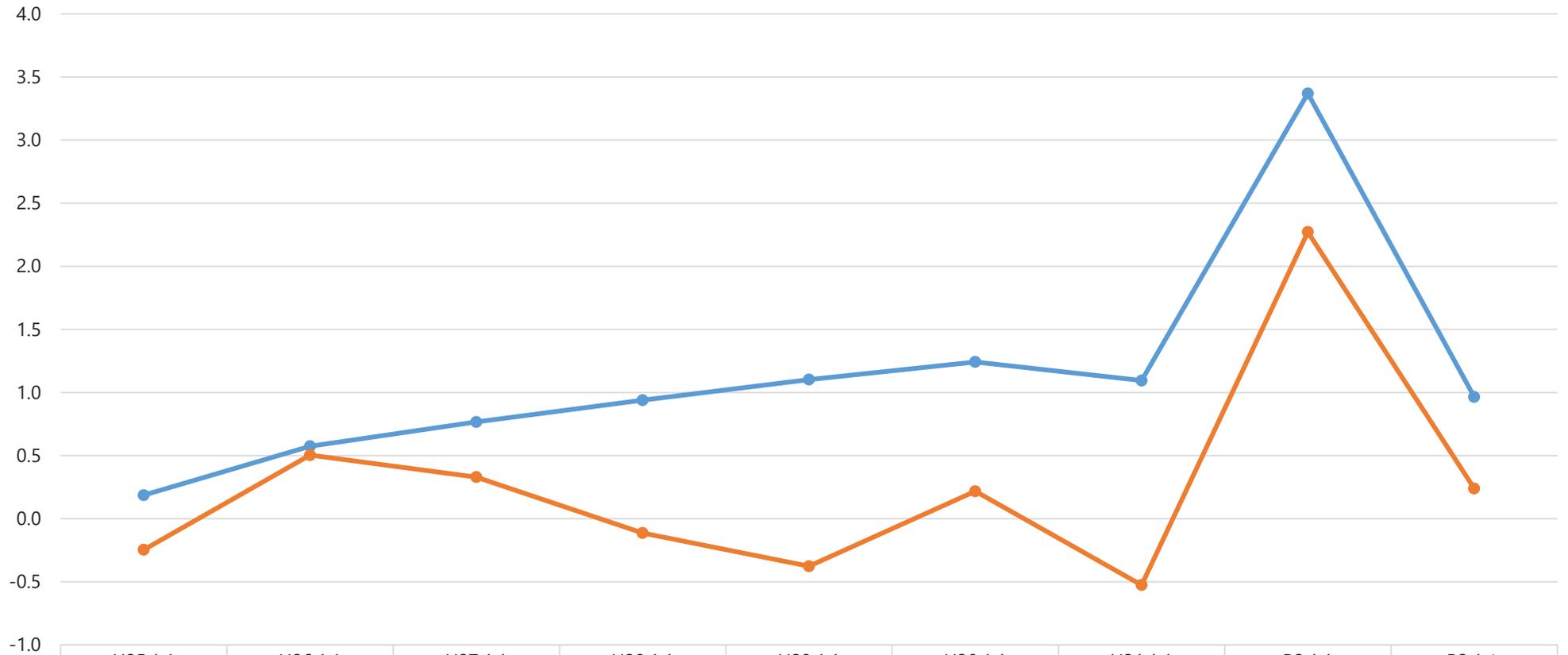
地価公示価格変動率の推移 % 板橋区商業地 板橋5-1 板橋5-16(5-18)



	H25.1.1	H26.1.1	H27.1.1	H28.1.1	H29.1.1	H30.1.1	H31.1.1	R2.1.1	R3.1.1
板橋区地価公示商業地平均①	-0.5	1	1.3	2.3	3.8	5.3	6.8	7.2	-1.7
公示地板橋5-1②	-0.3	1.6	2.1	3.2	4.9	6.5	7.9	10.6	-0.7
公示地板橋5-16(5-18)③	-0.7	1.5	1.6	2.2	3.4	5.5	6.3	9.5	-1.5

2.まちづくり(再開発)効果の検証 平均変動率との乖離

地価公示から見た大山地区再開発によるプレミアム推定(単年度) %



● 公示地板橋5-1プレミアム②-①
● 公示地板橋5-16プレミアム③-①

	H25.1.1	H26.1.1	H27.1.1	H28.1.1	H29.1.1	H30.1.1	H31.1.1	R2.1.1	R3.1.1
公示地板橋5-1プレミアム②-①	0.2	0.6	0.8	0.9	1.1	1.2	1.1	3.4	1.0
公示地板橋5-16プレミアム③-①	-0.2	0.5	0.3	-0.1	-0.4	0.2	-0.5	2.3	0.2

VI.まちづくり（再開発）の効果測定 2

まちづくり（再開発）の効果測定を、地価公示価格動向を基に推定しましたが、総務省の政策評価ポータルサイトの効果測定について記載します。

[総務省 | 行政評価 | 公共事業に関する評価実施要領・費用対効果分析マニュアル等の策定状況 \(soumu.go.jp\)](#)

上記では、公共事業に関する評価実施要領・費用対効果分析マニュアル等の策定状況について記載があり、そのうち、まちづくり（再開発）に関係が深いものは、土地区画整理事業、市街地再開発事業等に係るものと思われます。ここでは、「土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル（案）」に絞って説明します。

「土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル（案）」の抜粋は添付のとおりです。当マニュアルでは、地価関数をDID（人口集中地区）、DID外に区分して、事業有、事業無の地価を求め、割引率4%を乗じて地価から地代に変換し、事業の有無毎のブロック毎の地代差が1年分の事業による便益として求め、事業による費用を割引率4%で現在価値にしたものと比べることにより費用便益分析を行う構成になっています。

問題点としては下記のようなものが考えられますが、具体的にどのような対応が望ましいかについてはかなり複雑な基礎データ分析が必要と考えられます。

- 1.土地区画整理事業に係る費用対効果分析であるので、まちづくり（再開発）の効果測定にあたっては他の変数を選択する等の異なるアプローチが必要です。
- 2.地価関数が実際の取引データでなく地価公示価格から求められていること。
- 3.地価関数の変数が最寄り駅までの所要時間（分）、都心までの所要時間（分）、公園までの距離、前面道路幅員、公共用地率、下水道整備率、容積率になっており、その他の独自関数を推定する場合には、敷地条件（地積、敷地形状）、接道の有無等の項目（当分析マニュアルP.12）があり、変数選択が定量的なもの、定性的なものに区分されています。これらで列挙されている変数及び列挙されていない変数以外にどのような変数を採用すべきなのか、ダミー変数をどのように設定するのか等本来は多くの検証が必要です。
- 4.実際の取引データを基にすると、建物に関する変数（構造、築年等）、類型に関する変数（更地か建付地か貸家か否か等）、四半期分類ベースなどの取引時点による変数等のうちどのような変数を採用すべきかという検証が必要です。
- 5.便益の割引率と費用の割引率はいずれも4%となっており、DID地区については地価公示の基本利率（割引率）－変動率（＝還元利回り）に近いものになっていますが、DID地区、DID地区外、更により細かい地域毎に当該4%は妥当な水準なのか検証が必要です。

なお、参考までに、以前、「複合不動産の評価に係る取引事例による検証」をテーマに、（公）不動産鑑定士協会連合会主催の研修を実施した資料「都心区・副都心区内レジデンス過去3年（H25.5～H28.4）事例分析別添」を添付します。

都心区・副都心区内レジデンス過去3年(H25.5~H28.4)事例分析

重回帰分析

出力内容

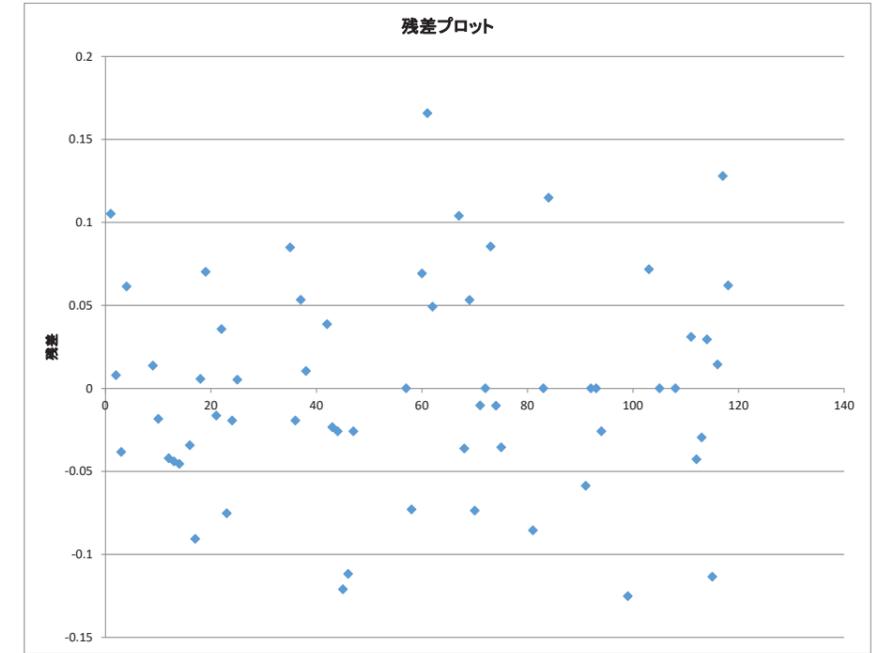
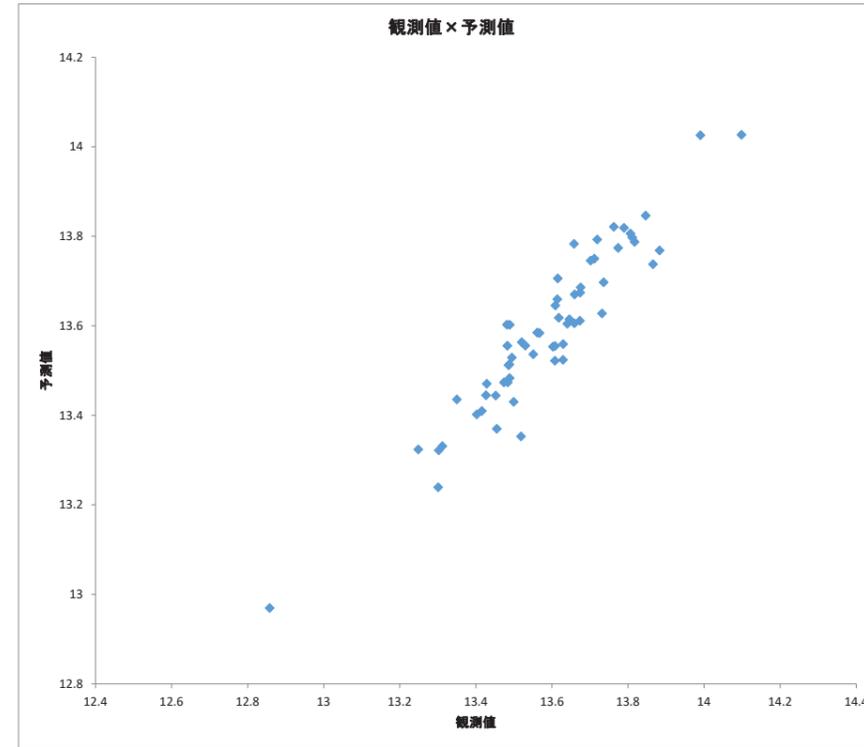
- [ケースの要約](#)
- [基本統計量](#)
- [相関行列](#)
- [線形結合している変数](#)
- [変数選択の方法](#)
- [変数選択過程](#)
- [変数選択結果](#)
- [観測値×予測値](#)
- [予測値](#)
- [残差プロット](#)
- [予測値の\[回帰診断\]](#)

ケースの要約

	n	%
有効ケース	61	51.69%
目的変数のみ不明	0	0.00%
説明変数のみ不明	57	48.31%
ともに不明	0	0.00%
全体	118	100.00%

基本統計量

変数	n	平均	不偏分散	標準偏差	最小値	最大値	EXP最小値	EXP最大値
H25.5~H26.4	61	0.098	0.090	0.300	0.000	1.000		
H26.5~H27.4	61	0.426	0.249	0.499	0.000	1.000		
H27.5~H28.4	61	0.475	0.254	0.504	0.000	1.000		
千代田区	61	0.148	0.128	0.358	0.000	1.000		
中央区	61	0.197	0.161	0.401	0.000	1.000		
港区	61	0.246	0.189	0.434	0.000	1.000		
渋谷区	61	0.148	0.128	0.358	0.000	1.000		
新宿区	61	0.262	0.197	0.444	0.000	1.000		
山手線	61	0.180	0.150	0.388	0.000	1.000		
総武快速・総武線	61	0.049	0.048	0.218	0.000	1.000		
銀座線	61	0.049	0.048	0.218	0.000	1.000		
丸ノ内線	61	0.066	0.062	0.250	0.000	1.000		
日比谷線	61	0.049	0.048	0.218	0.000	1.000		
半蔵門線	61	0.066	0.062	0.250	0.000	1.000		
東西線	61	0.049	0.048	0.218	0.000	1.000		
有楽町線	61	0.049	0.048	0.218	0.000	1.000		
南北線	61	0.016	0.016	0.128	0.000	1.000		
千代田線	61	0.033	0.032	0.180	0.000	1.000		
副都心線	61	0.016	0.016	0.128	0.000	1.000		
都営新宿線	61	0.098	0.090	0.300	0.000	1.000		
都営三田線	61	0.033	0.032	0.180	0.000	1.000		
都営浅草線	61	0.049	0.048	0.218	0.000	1.000		
都営大江戸線	61	0.115	0.103	0.321	0.000	1.000		
小田急小田原線	61	0.016	0.016	0.128	0.000	1.000		
京王新線	61	0.033	0.032	0.180	0.000	1.000		
西武新宿線	61	0.016	0.016	0.128	0.000	1.000		
ゆりかもめ	61	0.016	0.016	0.128	0.000	1.000		
信託受益権	61	0.918	0.277	0.277	0.000	1.000		
用途地域 商業	61	0.492	0.254	0.504	0.000	1.000		
用途地域 近商	61	0.066	0.062	0.250	0.000	1.000		
用途地域 準工業	61	0.066	0.062	0.250	0.000	1.000		
用途地域 1・2住居	61	0.197	0.161	0.401	0.000	1.000		
用途地域 1・2中専	61	0.098	0.090	0.300	0.000	1.000		
用途地域 1・2低専	61	0.033	0.032	0.180	0.000	1.000		
共有	61	0.082	0.077	0.277	0.000	1.000		
売主外部	61	0.410	0.246	0.496	0.000	1.000		
駅徒歩ln	61	1.304	0.433	0.658	0.000	2.565	-	13
取得時築年数ln	61	1.673	1.107	1.052	-2.499	3.038	0.08219178	20.86849315
SRC	61	0.262	0.197	0.444	0.000	1.000		
RC	61	0.754	0.189	0.434	0.000	1.000		
S	61	0.016	0.016	0.128	0.000	1.000		
賃貸可能面積ln	61	7.519	0.319	0.565	6.448	9.035	631.56	8,389.91
長期修繕費(年平均)単価ln	61	7.162	0.371	0.609	4.647	8.158	104.32	3,491.88
NOI単価ln	61	10.581	0.033	0.183	10.093	11.067	24,178.72	64,014.93
取引単価ln 円/m ²	61	13.589	0.038	0.194	12.858	14.098	383,666.07	1,326,757.06



変数選択過程

回帰式の精度

ステップ	重相関係数		決定係数		ダービンF統計量	AIC	変数選択の結果	
	R	修正R	R ² 乗	修正R ² 乗			投入	除去
ステップ0	0.0000	-	0.0000	-	1.7827	-	(すべて)	
ステップ1	0.9459	0.8172	0.8948	0.6678	1.7056	-254.3134		(なし)

変数選択結果

回帰式の精度

R	重相関係数		決定係数		ダービンF統計量	AIC
	修正R	R ² 乗	修正R ² 乗	0.6678		
	0.9459	0.8172	0.8948	0.6678	1.7056	-254.3134

回帰式の有意性(分散分析)

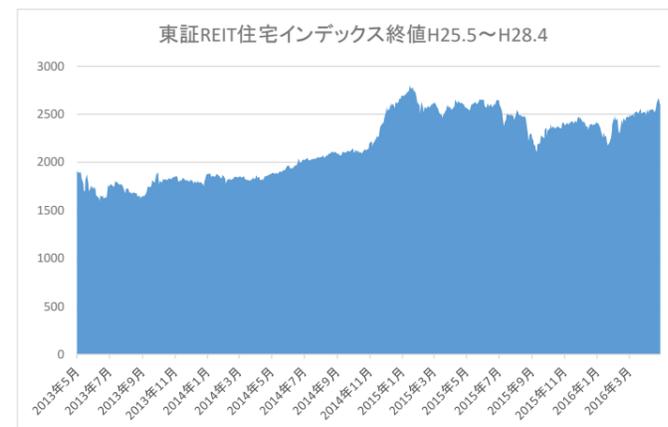
要因	平方和	自由度	平均平方	F 値	P 値
回帰変動	2.0249	41	0.0494	3.9418	0.0011
誤差変動	0.2381	19	0.0125		
全体変動	2.2630	60			

都心区・副都心区内レジデンス過去3年(H25.5~H28.4)事例分析

回帰式に含まれる変数(偏回帰係数・信頼区間等)

変数	偏回帰係数	標準誤差	偏回帰係数の95%信頼区間の検定					*: $P<0.05$ 目的変数との相関				多重共線性の統計量		EXP	割合	コメント 順位	
			下限値	上限値	F 値	t 値	P 値	**: $P<0.01$ 単相関	偏相関	トランス	VIF						
H25.5~H26.4	-0.0923	0.0918	-0.1428	-0.2844	0.0997	1.0126	-1.0063	0.3269	0.1313	-0.2249	0.2750	3.6359	0.911793335	100.0%			
H26.5~H27.4	0.0956	0.0494	0.2455	-0.0078	0.1990	3.7430	1.9347	0.0681	0.0186	0.4057	0.3439	2.9079	1.10033167	120.7%			変動率
H27.5~H28.4													1	109.7%			
港区	0.1538	0.0826	0.3439	-0.0191	0.3268	3.4655	1.8616	0.0782	0.2970	0.3928	0.1622	6.1651	1.166299611	116.6%			①
渋谷区	0.1347	0.1069	0.2480	-0.0890	0.3584	1.5879	1.2601	0.2229	0.2582	0.2777	0.1430	6.9953	1.144177807	114.4%			②
中央区	0.0201	0.1173	0.0414	-0.2255	0.2656	0.0293	0.1711	0.8659	-0.2764	0.0392	0.0944	10.5887	1.020276598	102.0%			③
新宿区													1	100.0%			④
千代田区	-0.0960	0.1059	-0.1768	-0.3177	0.1257	0.8210	-0.9061	0.3762	-0.0542	-0.2035	0.1455	6.8732	0.908466569	90.8%			⑤
有楽町線	0.2186	0.1960	0.2454	-0.1917	0.6289	1.2437	1.1152	0.2787	0.0627	0.2479	0.1143	8.7490	1.244358934	124.4%			①
南北線	0.2059	0.2636	0.1357	-0.3458	0.7576	0.6102	0.7812	0.4443	0.1455	0.1764	0.1834	5.4538	1.228624654	122.9%			②
半蔵門線	0.1949	0.2176	0.2505	-0.2605	0.6503	0.8022	0.8957	0.3816	0.1410	0.2013	0.0708	14.1218	1.215160854	121.5%			③
西武新宿線	0.1469	0.2678	0.0969	-0.4137	0.7075	0.3009	0.5485	0.5897	-0.1253	0.1249	0.1776	5.6315	1.158247539	115.8%			④
丸ノ内線	0.1252	0.2050	0.1609	-0.3040	0.5543	0.3727	0.6105	0.5487	0.0430	0.1387	0.0797	12.5406	1.133348362	113.3%			⑤
東西線	0.1015	0.2381	0.1140	-0.3967	0.5998	0.1819	0.4265	0.6745	-0.0287	0.0974	0.0775	12.9018	1.106872291	110.7%			⑥
銀座線	0.0730	0.1838	0.0820	-0.3117	0.4578	0.1579	0.3973	0.6955	0.2351	0.0908	0.1300	7.6937	1.075779487	107.6%			⑦
都営新宿線	0.0558	0.2226	0.0863	-0.4102	0.5218	0.0628	0.2507	0.8048	-0.2079	0.0574	0.0467	21.4021	1.057394646	105.7%			⑧
山手線	0.0475	0.1974	0.0947	-0.3658	0.4607	0.0578	0.2403	0.8127	0.0373	0.0550	0.0356	28.0552	1.048594048	104.9%			⑨
都営大江戸線	0.0176	0.1841	0.0291	-0.3676	0.4028	0.0091	0.0956	0.9248	-0.1441	0.0219	0.0597	16.7545	1.017749721	101.8%			⑩
ゆりかもめ													1	100.0%			⑪
京王新線	-0.0610	0.2340	-0.0564	-0.5508	0.4288	0.0680	-0.2607	0.7971	-0.1053	-0.0597	0.1183	8.4556	0.940809834	94.1%			⑫
都営三田線	-0.0624	0.2196	-0.0577	-0.5220	0.3971	0.0808	-0.2843	0.7793	0.0678	-0.0651	0.1344	7.4431	0.939495197	93.9%			⑬
総武快速・総武線	-0.0707	0.2480	-0.0794	-0.5898	0.4484	0.0812	-0.2850	0.7787	-0.1107	-0.0653	0.0714	14.0047	0.931745564	93.2%			⑭
日比谷線	-0.1088	0.2308	-0.1221	-0.5919	0.3743	0.2220	-0.4712	0.6429	-0.0973	-0.1075	0.0824	12.1291	0.896949357	89.7%			⑮
小田急小田原線	-0.1324	0.2990	-0.0873	-0.7583	0.4935	0.1960	-0.4427	0.6630	0.1241	-0.1010	0.1424	7.0204	0.875999965	87.6%			⑯
千代田線	-0.1689	0.2201	-0.1562	-0.6297	0.2918	0.5890	-0.7674	0.4523	0.2048	-0.1734	0.1336	7.4824	0.84455303	84.5%			⑰
都営浅草線	-0.2199	0.2227	-0.2469	-0.6860	0.2462	0.9748	-0.9873	0.3359	-0.1065	-0.2209	0.0886	11.2911	0.802622418	80.3%			⑱
副都心線	-0.2974	0.2628	-0.1961	-0.8475	0.2526	1.2810	-1.1318	0.2718	0.0570	-0.2513	0.1844	5.4216	0.742724867	74.3%			⑲
用途地域 1-2中専	0.2097	0.0989	0.3243	0.0028	0.4167	4.4999	2.1213	0.0473 *	0.3180	0.4376	0.2369	4.2214	1.233369167	124.2%			①
用途地域 1-2住居	0.1433	0.0796	0.2958	-0.0233	0.3099	3.2429	1.8008	0.0876	0.0924	0.3818	0.2052	4.8735	1.154107639	116.2%			②
用途地域 1-2低専	0.0532	0.1163	0.0492	-0.1902	0.2966	0.2090	0.4572	0.6527	-0.0164	0.1043	0.4789	2.0879	1.054605076	106.2%			③
用途地域 準工業	0.0341	0.1278	0.0439	-0.2333	0.3016	0.0713	0.2671	0.7923	-0.1045	0.0612	0.2053	4.8716	1.034720367	104.2%			④
用途地域 商業	-0.0071	0.0481	-0.0185	-0.1077	0.0935	0.0220	-0.1485	0.8836	-0.1138	-0.0340	0.3558	2.8107	0.92890621	100.0%			⑤
用途地域 近商	-0.0740	0.1280	-0.0952	-0.3420	0.1939	0.3344	-0.5783	0.5699	-0.0238	-0.1315	0.2045	4.8898	0.928634911	93.5%			⑥
信託受益権	0.1367	0.1171	0.1947	-0.1084	0.3818	1.3631	1.1675	0.2574	-0.1173	0.2587	0.1990	5.0245	1.146517772	114.7%			信託受益権の場合
共有	-0.0100	0.0873	-0.0142	-0.1927	0.1728	0.0130	-0.1141	0.9104	0.0513	-0.0262	0.3581	2.7928	0.990091206	-1.0%			共有の場合
売主外部	-0.0164	0.0462	-0.0418	-0.1131	0.0803	0.1257	-0.3545	0.7269	0.0969	-0.0811	0.3979	2.5131	0.983756454	-1.6%			外部売主の場合
駅徒歩In	-0.0559	0.0553	-0.1896	-0.1717	0.0599	1.0223	-1.0111	0.3247	-0.0937	-0.2260	0.1575	6.3494	0.945594862	-			右記参照
取得時築年数In	-0.0404	0.0264	-0.2186	-0.0957	0.0150	2.3321	-1.5271	0.1432	-0.3238	-0.3306	0.2701	3.7018	0.960449739	-			右記参照
SRC	-0.0042	0.1687	-0.0095	-0.3572	0.3489	0.0006	-0.0247	0.9805	0.0379	-0.0057	0.0373	26.8086	0.995840643	106.4%			
RC	-0.0663	0.1582	-0.1483	-0.3974	0.2647	0.1758	-0.4193	0.6797	0.0126	-0.0958	0.0443	22.5888	0.935825967	100.0%			
S	0.6232	0.2101	0.4109	0.1836	1.0629	8.8023	2.9669	0.0079 **	0.1724	0.5627	0.2887	3.4643	1.864965541	-			1件のみ
賃貸可能面積In	-0.0860	0.0538	-0.2502	-0.1986	0.0266	2.5545	-1.5983	0.1265	0.0345	-0.3443	0.2260	4.4254	0.917592077	-			右記参照
長期修繕費(年平均)単価In	-0.0995	0.0470	-0.3122	-0.1978	-0.0012	4.4864	-2.1181	0.0476 *	-0.2415	-0.4371	0.2549	3.9237	0.905288567	-			右記参照
NOI単価In	0.5258	0.1437	0.4949	0.2251	0.8265	13.3923	3.6596	0.0017 **	0.7300	0.6430	0.3028	3.3026	1.691750886	-			右記参照
定数項	9.2989	1.7328		5.6721	12.9257	28.7983	5.3664	$p < 0.001$ **									

(変動率参考)



変数	最小値	最大値
駅徒歩In	-	13
取得時築年数In	0.082191781	20.86849315
賃貸可能面積In	631.56	8,389.91
長期修繕費(年平均)単価In	104.32	3,491.88
NOI単価In	24,178.72	64,014.93
取引単価In 円/㎡	383,666.07	1,326,757.06

駅距離 分	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
同上自然対数	0.000	0.693	1.099	1.386	1.609	1.792	1.946	2.079	2.197	2.303	2.398	2.485	2.565	2.639	2.708
同上比率	100.0%	96.2%	94.0%	92.5%	91.4%	90.5%	89.7%	89.0%	88.4%	87.9%	87.4%	87.0%	86.6%	86.3%	85.9%
建築年	1	3	5	7	9	11	13	15	17	19	21	23	25	27	29
同上自然対数	0.000	1.099	1.609	1.946	2.197	2.398	2.565	2.708	2.833	2.944	3.045	3.135	3.219	3.296	3.367
同上比率	100.0%	95.7%	93.7%	92.4%	91.5%	90.8%	90.2%	89.6%	89.2%	88.8%	88.4%	88.1%	87.8%	87.5%	87.3%

賃貸可能面積 ㎡	300	500	1,000	1,500	2,000	3,000	4,000	5,000	6,000	7,000	8,000	9,000	10,000	11,000	12,000
同上自然対数	5.704	6.215	6.908	7.313	7.601	8.006	8.294	8.517	8.700	8.854	8.987	9.105	9.210	9.306	9.393
同上比率	127.4%	121.9%	114.8%	110.9%	108.2%	104.5%	101.9%	100.0%	98.4%	97.1%	96.0%	95.1%	94.2%	93.4%	92.7%
長期修繕費(年平均)単価In	100	350	600	850	1,100	1,350	1,600	1,850	2,100	2,350	2,600	2,850	3,100	3,350	3,600
同上自然対数	4.605	5.858	6.397	6.745	7.003	7.208	7.378	7.523	7.650	7.762	7.863	7.955	8.039	8.117	8.189
同上比率	126.9%	112.1%	106.2%	102.6%	100.0%	98.0%	96.3%	95.0%	93.8%	92.7%	91.8%	91.0%	90.2%	89.5%	88.9%
NOI単価 年間 円/㎡	22,000	25,000	28,000	31,000	34,000	37,000	40,000	43,000	46,000	49,000	52,000	55,000	58,000	61,000	64,000
同上自然対数	9.999	10.127	10.240	10.342	10.434	10.519	10.597	10.669	10.736	10.80					